



# Haryana Government Gazette

## EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 159-2019/Ext.] CHANDIGARH, MONDAY, SEPTEMBER 16, 2019 (BHADRA 25, 1941 SAKA)

हरियाणा सरकार

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

तथा

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 16 सितम्बर, 2019

**संख्या. सी०सी०पी०(एन०सी०आर०) / डी०डी०पी० / बी०डी०आर०-बी०सी०ए० / 2019 / 1923.**— हरियाणा नगर पालिका, अधिनियम, 1973 (1973 का 24), की धारा 203 ग की उप-धारा (2), (नगर परिषद, बहादुरगढ़ की सीमाओं के भीतर आने वाले क्षेत्रों हेतु) तथा पंजाब अनुसूचित सङ्क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उप-धारा (4) (नगर परिषद, बहादुरगढ़ की सीमाओं से बाहर आने वाले क्षेत्रों हेतु) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबन्ध ख में विनिर्दिष्ट नियंत्रित क्षेत्रों को लागू की जाने वाली प्रस्तावित और अनुबन्ध के तथा ख में दिये गये निर्बन्धनों तथा शर्तों, सहित बहादुरगढ़ के लिए निम्नलिखित प्रारूप विकास योजना 2041 ईस्वी प्रकाशित करते हैं।

इसके द्वारा नोटिस दिया जाता है कि इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से तीस दिन की अवधि की समाप्ति पर अथवा इसके पश्चात सरकार, प्रारूप विकास योजना पर, ऐसे आक्षेपों तथा सुझावों यदि कोई हो, सहित, जो निदेशक, शहरी स्थानीय निकाय विभाग, हरियाणा, एस.सी.ओ. संख्या 11-14, सेक्टर-4, पंचकूला (नगर परिषद की सीमाओं के भीतर पड़ने वाले क्षेत्र के लिए) तथा निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, आयोजना भवन, सेक्टर-18ए, मध्य मार्ग, चण्डीगढ़, (नगर परिषद की सीमाओं के बाहर पड़ने वाले क्षेत्र के लिए) को सम्बोधित करते हुए किसी व्यक्ति से प्रारूप विकास योजना के संबंध में इस प्रकार विनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व प्राप्त किए जाएं, विचार करेगी।

### ड्राईंग

- विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(जे.एच.)/15/99, दिनांक 29 जून, 1999 (हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/जे.सी.ए.-1/2003 / 2523, दिनांक 30 अक्टूबर, 2003, द्वारा हरियाणा राजपत्र दिनांक 30 अक्टूबर, 2003, में पहले ही प्रकाशित है)।
- 13 जून, 2006 को प्रकाशित हरियाणा सरकार, राजपत्र अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/जे.जे.आर. / बी.जी.एच. / सी.ए.-4 / ए/2006 / 1423, दिनांक 13 जून, 2006, द्वारा अधिसूचित बहादुरगढ़ की नगरपालिका सीमाओं के ईर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र संख्या IV (भाग) के लिए विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (जे.एच.) 418 / 2012, दिनांक 02 फरवरी, 2012।
- प्रारूप विकास योजना 2041 ए.डी., बहादुरगढ़ के नियंत्रित क्षेत्र I, II, III, IV (भाग) ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (जे.एच.) 595 / 19, दिनांक 10 जुलाई, 2019।

### अनुबन्ध क

**बहादुरगढ़ के नियंत्रित क्षेत्र I, II, III, IV (भाग) प्रारूप विकास योजना, 2041 ए.डी. पर व्याख्यात्मक टिप्पणि।**

#### **I ऐतिहासिक पृष्ठ भूमि:-**

फरुख नगर के बहादुर खान तथा ताज मोहम्मद को 1755 ईस्वी में बहादुरगढ़ की सम्पदा 25 अन्य गांवों के साथ जागीर में प्राप्त हुई थी। जब यह सम्पदा बहादुर खान तथा ताज मोहम्मद को सौंपी गई थी, नगर को सराफाबाद के नाम से जाना जाता था जिस पर उन द्वारा 40 साल से अधिक शासन किया गया तथा यहां पर एक किला बनाया। यह शहर तथा इसके अधीन गांवों को लार्ड लैक द्वारा नवाब झज्जर के भाई मोहम्मद इस्माईल खान को दान में दी ईस्माईल खान के परिवार द्वारा सम्पदा को 1857 तक अधिकार में रखा, वर्ष 1860 में सह सम्पदा रोहतक जिले का हिस्सा बन गई।

#### **II अवस्थिति तथा क्षेत्रीय प्रतिवेश:-**

बहादुरगढ़ शहर दिल्ली हिसार राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 9 पर दिल्ली से 37 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। यह शहर 76°-55'-25" पूर्वी देशान्तर तथा 28°-43'-50" उत्तरी अक्षांश के बीच अवस्थित है। नजफगढ़ शहर तथा नांगलाई गांव, जो राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एन.सी.आर.) दिल्ली की मुख्य आबादी है, से क्रमशः 10 तथा 14 किलोमीटर की दूरी पर अवस्थित है। बहादुरगढ़ शहर दिल्ली तथा हरियाणा के मुख्य शहरों जैसे रोहतक, हिसार से राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 9 तथा रेलवे लाईन द्वारा भलीभांति जुड़ा हुआ है।

#### **III भू-आकृति:-**

भौगोलिक स्थिति अनुसार यह शहर नीचा तथा ढलान दक्षिण-पूर्व की तरफ है। पुरानी आबादी दक्षिण-पूर्व की तरफ एक टिले पर स्थित है। इसके विकास का प्रभाव पश्चिम की तरफ राष्ट्रीय राजमार्ग के साथ, बहादुरगढ़—नजफगढ़ सड़क के साथ, बहादुरगढ़—झज्जर के साथ तथा उत्तर में रेलवे लाईन के पार है। पश्चिम जुआं नाला उत्तर से दक्षिण की तरफ शहर के मध्य से बहता हुआ दिल्ली में ड्रेन संख्या 8 में मिलता है। भूमिगत पानी खारा है तथा 2001 में नहरी पानी की आपूर्ति आरम्भ की गई है। यद्यपि शहर नीचा है अतः यहां बाढ़ की आशंका बनी रहती है।

#### **IV जनसांख्यिकी रूपरेखा:-**

1991 की जनगणना अनुसार शहर कर जनसंख्या 57235 व्यक्ति थी। जनसंख्या वृद्धि का पूर्व रूझान दर्शाता है कि दिल्ली के नजदीक होने पर भी खारे—भू—जल की स्थानीय समस्या तथा कमज़ोर शहरी अवसंरचना के कारण विकास दर प्राप्त नहीं कर सका।

बहादुरगढ़ शहर की दशकवार 1961 जनसंख्या निम्नानुसार है:-

#### बहादुरगढ़ शहर की जनसंख्या

वर्ष	जनसंख्या	दशक में प्रतिशत वृद्धि दर
1961	14,982	—
1971	25,812	72.28
1981	37,488	45.23
1991	57,235	52.67
2001	1,31,925 (शहरी क्षेत्र में गांव की आबादी को मिलाते हुए)	150.62
2011	1,84,540	39.90

अनुमानित वृद्धि दी निम्नानुसार होगी:-

वर्ष	जनसंख्या	वृद्धि दर
2011–2021	2,91,573*	58 प्रतिशत
2021–2031	4,63,600*	59 प्रतिशत
2031–2041	7,37,124 (7,37,000)	59 प्रतिशत

\* अनुमानित जनसंख्या

#### **V आर्थिक विशेषताएः-**

शहर में नहरी पानी की आपूर्ति होने से खारे पानी की मुख्य का समाधान हो गया है। जिसके परिणाम स्वरूप, अब शहर में औद्योगिक विकास में बढ़ोतरी हुई है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय के आदेशानुसार दिल्ली शहर से अननुरूप क्षेत्र में स्थित औद्योगिक ईकाईयों के निकाले जाने से तथा बहादुरगढ़ शहर दिल्ली के नजदीक होने के कारण पुर्नस्थापना उपरान्त शहर के औद्योगिक आधार में बढ़ोतरी हुई है।

### भूमि उपयोग प्रस्ताव

बहादुरगढ़ शहर की जनसंख्या 2041 ईस्वी तक 7.37 लाख प्रस्ताव की जनसंख्या हेतु विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित है। विभिन्न भूमि उपयोगों का विवरण निम्न प्रकार से रखा गया है:-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	कुल क्षेत्र (हेक्टेयर में)	कुल क्षेत्र की प्रतिशता
1.	रिहायशी	2283	38.20
2.	वाणिज्यिक	274	4.58
3.	औद्योगिक	1149	19.24
4.	परिवहन तथा संचार	781	13.07
5.	जन उपयोगिताएं	228	3.81
6.	सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक उपयोगिताएं	287	4.80
7.	पार्क तथा खुले स्थान	974	16.30
	कुल	5976	100.00

मौजूदा शहर एवं शहरी क्षेत्र में पड़ने वाले गांवों का क्षेत्र – 252 हेक्टेयर।

### विभिन्न भूमि उपयोगों का विवरण

#### 1 रिहायशी:-

बहादुरगढ़ शहर की प्रारूप विकास योजना-2041 ए.डी. 7.37 लाख की अनुमानित जनसंख्या हेतु डिजाईन किया गया है। इस योजना में, 2283 हेक्टेयर भूमि में रिहायशी क्षेत्र के लिए आरक्षित की गई है। सेक्टर संख्या 2, 6, 7, 9, 9ए, 10, 11, 13, हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा पहले ही विकसित किए जा चुके हैं। इसके अतिरिक्त, सेक्टर संख्या 3, 3ए, 4ए, 14, 15, 28, 28ए, 29, 35, 36, 37, में रिहायशी प्लाटिड ग्रुप हाउसिंग कॉलोनी विकसित करने के लिए अनुज्ञापियां जारी की गई हैं। प्रत्येक आवासीय क्षेत्र को दोनों तरफ 20 प्रतिशत भिन्नता के साथ ड्राईंग में दिए गए तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी (एनआईएलपी), दीन दयाल जन आवास योजना नीति (डीडीजे एवाई) तथा अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाउसिंग कम्पोनेन्ट पॉलिसी रिहायशी क्षेत्र में भी लागू होगी।

सघनता की वृद्धि हेतु उपरोक्त के अतिरिक्त, विकास योजना में निम्नलिखित प्रावधान भी किये गये हैं :-

- (क) अतिरिक्त आबादी की आवश्यकता को पूरा करने के लिए पहले से ही योजनाबद्ध/विकसित आवासीय क्षेत्रों में अवसंरचना के लिए अतिरिक्त क्षेत्र उपलब्ध करवाया जाएगा।
- (ख) आवासीय कॉलोनी/सेक्टर में सड़कों की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर या संबंधित नीति में यथा विनिर्दिष्ट होगी।
- (ग) आवासीय कॉलोनी/सेक्टरों में पार्क/खुले स्थानों के लिए न्यूनतम क्षेत्र इस रीति में योजनाबद्ध किया जाएगा कि यह प्रति व्यक्ति 2.5 वर्ग मीटर के न्यूनतम मापदंड को पूरा करेगा।

#### 2 वाणिज्यिक:-

बहादुरगढ़ शहर की वाणिज्यिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए 274 हेक्टेयर का क्षेत्र आरक्षित किया गया है। ऑटो मार्किट राष्ट्रीय राजमार्ग-9 के साथ-साथ अनियोजित तरीके से विकसित है, जिससे ट्रैफिक जाम तथा दुर्घटनाएँ होती है। इस समस्या को हल करने के लिए ऑटो मार्किट को सेक्टर 12 में एक नए स्थान पर स्थानांतरित करने की प्रस्तावना है। शहर के मध्य में सेक्टर 4 वाणिज्यिक उपयोग हेतु आरक्षित किया गया है। इसके अतिरिक्त, सेक्टर 9, 12, 27, 35, 36, 38, 44 में वाणिज्यिक पॉकेट प्रस्तावित की गई हैं। इसके अतिरिक्त, प्रत्येक सेक्टर को पड़ोस योजना अवधारणा पर विकसित किया जाएगा तथा प्रत्येक सेक्टर की स्थानीय वाणिज्यिक जरूरतों को स्थानीय शोपिंग केन्द्र विकसित करते हुए उन्हीं सेक्टरों में पूरा किया जायेगा।

#### 3 औद्योगिक:-

इस प्रारूप विकास योजना में, दिल्ली से औद्योगिक संस्थानों के स्थानांतरण के कारण औद्योगिक भूमि की उच्च मांग को देखते हुए औद्योगिक उपयोग के अधीन कुल 1149.00 हेक्टेयर कुल क्षेत्र प्रस्तावित है। सेक्टर 4बी, 16, 17, 19 भाग, 21, 22, हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण/हरियाणा राज्य औद्योगिक अवसंरचना विकास परिषद द्वारा पहले ही विकसित किए जा चुके हैं। इसके अतिरिक्त सेक्टर संख्या 18, 18ए, 20 भाग, 23, 24 भाग, 33, 34, 43 तथा 49 भी औद्योगिक प्रयोजन के लिए प्रस्तावित हैं।

#### 4 परिवहन और संचार:-

इस प्रारूप विकास योजना 2041 ईस्वी में, 781.00 हैक्टेयर क्षेत्र परिवहन और संचार उपयोग के लिए प्रस्तावित किया गया है। 75 मीटर चौड़ी वी-1 बाईपास सड़क जो सेक्टर 9, राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 9 से शुरू होकर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 9 नजदीक सेक्टर 33 तक है, पहले ही विकसित की जा चुकी हैं तथा कार्यशील है। यातायात के सहज सुचारू प्रवाह हेतु दूसरी उत्तरी परिधीय सड़क (वी-2ए) 60 मीटर चौड़ी जो दिल्ली सीमा से शुरू होकर सेक्टर 23, 24, 44, 49, 50, 51, 47, 48 तथा 31 के ऊपर से होती हुई तथा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 9 पर नजदीक गांव जाखेदा पर मिलती है, भी प्रस्तावित है। इंद्रा सिटी यातायात के लिए ग्रिड आयरन पैटर्न पर 60 मीटर चौड़ी सड़कों का नेटवर्क प्रस्तावित किया गया है। मैट्रो रेल का निर्माण पहले ही किया जा चुका है और यह सेक्टर 6 तक कार्यात्मक है। इस विकास योजना के अधीन उत्तरी भाग में राजमार्ग संख्या-9 के साथ मेट्रो रेल को नियंत्रित क्षेत्र की सीमा तक प्रस्तावित किया गया है।

बहादुरगढ़ मूल रूप से एक औद्योगिक शहर है। सेक्टर 17ए में 47 हैक्टेयर क्षेत्र रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग, सड़कें और परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र हेतु प्रस्तावित किया गया है। सेक्टर 38 में 19.0 हैक्टेयर का क्षेत्र परिवहन और संचार प्रयोजनों के लिए प्रस्तावित किया गया है। अंतिम विकास योजना बहादुरगढ़ -2031 ईस्वी में पहले सेक्टर 32 परिवहन और संचार क्षेत्र के लिए आरक्षित था जिसे अब औद्योगिक प्रयोजन और क्षेत्र की क्षमता की बढ़ती मांग को देखते हुए औद्योगिक क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित किया गया है। वी 2-बी सड़क को सेक्टर-32 के पास सीधा किया गया है और सेक्टर-32 के उत्तर में खुले स्थान को औद्योगिक सेक्टर-32 में मिला दिया गया है। मुख्य सड़क के रास्ता अधिकार की श्रेणीबद्धता नियमानुसार प्रस्तावित है:

क्रम संख्या	वर्गीकरण	सड़कों का नाम	भूमि आरक्षण
1.	वी-1	बाईपास	दोनों तरफ 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ 75 मीटर चौड़ी सड़क।
2.	वी-1ए	रोहतक-दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 9	दोनों ओर 60 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित वर्तमान चौड़ाई।
3.	वी-2	सेक्टर विभाजक सड़क	60 मीटर चौड़ी सड़क।
4.	वी-2ए	परिधीय सड़क	दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 60 मीटर चौड़ाई।
5.	वी-2बी	परिधीय सड़क	बाहरी ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 60 मीटर चौड़ाई।
6.	वी- 2सी	बहादुरगढ़-झज्जर, बहादुरगढ़-बेरी, बहादुरगढ़-सिद्धीपुर, बहादुरगढ़-बादली सड़क	दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 60 मीटर चौड़ाई।
7.	वी-3	सेक्टर विभाजक सड़क	45 मीटर चौड़ी सड़क।
8.	वी-3ए	बहादुरगढ़-नजफगढ़, बहादुरगढ़-नाहरा सड़क	वर्तमान चौड़ाई को 45 मीटर चौड़ाई करना प्रस्तावित।
9.	वी-3बी	सेक्टर विभाजक सड़क	30 मीटर चौड़ी सड़क (विकसित सड़क)

#### 5 जन उपयोगिता अंचल:-

7.37 लाख की प्रस्तावित आबादी की जरूरतों को पूरा करने के लिए 228.00 हैक्टेयर भूमि जन उपयोगी सुविधाओं हेतु आरक्षित किया गया है। जन उपयोगी सुविधाओं के अधीन आरक्षित क्षेत्र सेक्टर 7, 17, 22ए, 23, 30, 33, 36, 37, 38, 44 तथा 49 तथा कृषि अंचल में प्रस्तावित किया गया है। इससे पहले, अंतिम विकास योजना बहादुरगढ़ 2031 ईस्वी में सेक्टर-29 के ऊपर, सार्वजनिक उपयोगिता क्षेत्र के लिए एक पॉकेट आरक्षित की गई थी जिसे अब बेहतर नियोजन के लिए आवासीय उपयोग के लिए योजनाबद्ध किया गया है।

#### 6 सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक अंचल:-

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के क्षेत्रीय योजना में, बहादुरगढ़ शहर को दिल्ली महानगरीय क्षेत्र के शहर के रूप में चिह्नित किया गया तथा उपरोक्त योजना की सिफारिशों अनुसार बहादुरगढ़ शहर में राष्ट्रीय राजधानी के भार को कम करने के लिए दिल्ली से विस्थापित होने वाले सार्वजनिक तथा निजी उपक्रमों के कार्यालय तथा संस्थानों को समायोजित किया जाएगा। उपरोक्त प्रस्तावना को ध्यान में रखते हुए, विकास योजना में 287.00 हैक्टेयर क्षेत्र सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक उपयोग के लिए प्रस्तावित किया गया है। यह सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक प्रयोग शहरी स्तर की सामुदायिक सुविधाएं जैसे तकनीकी महाविद्यालय, तकनीकी प्रशिक्षण संस्थान, चिकित्सीय संस्थान, अस्पताल, अग्निशमन केन्द्र तथा सरकारी कार्यालय आदि

समायोजित किए जाएंगे। सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक उपयोग के अधीन आरक्षित क्षेत्र सैकटर 3ए, 5, 7, 10, 12, 13, 14, 19, 30, 31, 38, 45 तथा 50 में प्रस्तावित किया गया है।

#### **7 खुले स्थान और हरित पटियां:-**

कुल 974.00 हैक्टेयर क्षेत्र को खुले स्थान और हरित पटियां के लिए प्रस्तावित किया गया है। सेक्टर 5 (भाग) में 37 हैक्टेयर भूमि शहरी स्तर के पार्क के लिए चिह्नित की गई है। क्रमशः सेक्टर 7 तथा 11 में 7.00 हैक्टेयर तथा 5.00 हैक्टेयर क्षेत्र पार्क के लिए प्रस्तावित है। सैकटर 11 में 6 हैक्टेयर क्षेत्र स्टेडियम तथा खेल मैदान के लिए प्रस्तावित किया गया है। सेक्टर 39, 12ए तथा 22ए भाग भी खुले स्थान के लिए आरक्षित हैं। सेक्टर 44 तथा 46 में भी 9.00 हैक्टेयर तथा 13.00 हैक्टेयर भूमि क्रमशः पार्क, खेल मैदान, स्टेडियम के लिए प्रस्तावित हैं। इसके अतिरिक्त, सड़कों, रेलवे लाईन, नालों/नहर के साथ-साथ भी हरित पटियां जैसा कि प्लान में दर्शाया है, प्रस्तावित की गई हैं। अंतिम विकास योजना बहादुरगढ़ 2031 ईस्यी के अनुसार बाहरी परिधि सड़क (वी-2ए) के साथ उत्तरी तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी को अब हटाया जा रहा है।

#### **8 जल संरक्षण / प्राकृतिक संरक्षण अंचल क्षेत्र:-**

प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र (एन.सी.जैड) को पर्यावरण के संवेदनशील क्षेत्र के रूप में पहचाना जाता है। इस क्षेत्र में 2021 ईस्यी की क्षेत्रीय योजना के अनुसार कृषि, बागवानी, मछली पालन, सामाजिक वानिकी, वनीकरण तथा क्षेत्रीय मनोरंजक क्रियाएं निर्माण सहित अनुज्ञेय गतिविधियों के 0.5 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए। प्राकृतिक संरक्षण जोन की पहचान करने के लिए ग्राउंड टर्किंग एक्सरसाईज कार्यान्वयन की जा रही है और इसके अंतिम निर्धारण के बाद, योजना में दिए गए प्रस्तावों के बावजूद यदि किसी स्थल की प्राकृतिक संरक्षण जोन के रूप में पहचान की जाती है तो उस क्षेत्र पर प्राकृतिक संरक्षण जोन के प्रावधान लागू होंगे। ग्राउंड टर्किंग को अंतिम रूप देने तक प्रस्तावित शहरी क्षेत्र में 11.00 हैक्टेयर क्षेत्र जिसके प्राकृतिक संरक्षण जोन के अधीन शामिल होने की संभावना है, को जल संरक्षण/प्राकृतिक संरक्षण अंचल के रूप में दर्शाया गया है।

#### **9 कृषि अंचल:-**

नियंत्रित क्षेत्र में शेष क्षेत्र कृषि अंचल के रूप में रखा गया है। तथापि, यह इस क्षेत्र में आवश्यक भवन विकास को नहीं रोकेगा, जैसे आबादी देह के साथ-साथ मौजूदा गांवों का विस्तार, यदि सरकार द्वारा प्रायोजित या अनुमोदित किसी परियोजना के रूप में किया जाना है और अनुबन्ध 'ख' में, परिशिष्ट 'ख' के अधीन अंचल विनियमों में अनुमत गतिविधियों के रूप में शामिल है और सम्बन्ध सुविधाओं के रखरखाव और कृषि क्षेत्र के रूप में सुधार के लिए जरूरी सुविधाएं जो शहर के लिए एक खुले ग्रामीण परिवेश के रूप में सेवा करने हेतु प्रस्तावित हैं। लगभग 10 हैक्टेयर क्षेत्र डेयरी फार्मिंग के लिए ईयरमार्क किया गया है, जो सिद्धिपुर सड़क पर पुराने शहर से स्थानांतरित की जानी है।

#### **अंचल विनियमन**

भूमि उपयोग सम्बन्धी प्रस्तावों को अंचल विनियम (अनुबन्ध ख) बनाते हुए वैध बनाया जा रहा है जो इस विकास योजना का हिस्सा होंगे। ये विनियम भूमि उपयोग में परिवर्तन और विकास के मानकों को शासित करेंगे। इनमें सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों का भी विस्तारपूर्वक वर्णन किया जाएगा जो विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत किए जाएंगे तथा नियतन करेंगे कि भूमि उपयोग के सभी परिवर्तन तथा विकास, विकास तथा उचित नियन्त्रण को निर्दिष्ट करने के लिए प्रत्येक क्षेत्र के लिए विस्तृत सेक्टर योजनाएं तैयार करना सुनिश्चित करने के लिए सेक्टर योजना में दर्शाएं गए व्यौरों के अनुसार होंगा।

#### **अनुबन्ध ख**

झाईंग संख्या डी०टी०पी० (जे०एच०) 595/19, दिनांक 10 जुलाई, 2019 में दर्शाएं अनुसार विकास योजना में दर्शाएं बहादुरगढ़ के नियंत्रित क्षेत्रों में भूमि का उपयोग तथा विकास शासित करना।

#### **I. सामान्य:-**

- (1) बहादुरगढ़ के नियंत्रित क्षेत्रों के लिए विकास योजना का भाग बनने वाले ये अंचल विनियम बहादुरगढ़ के नियंत्रित क्षेत्रों के लिए विकास योजना के अंचल विनियम कहे जायेंगे।
- (2) इन विनियमों की अपेक्षाएं विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होंगी तथा जो पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) और उसके अधीन बनाये गये नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होंगी।

#### **II. परिभाषाएँ:-**

इन विनियमों में:-

- (क) "अनुमोदित" से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ख) "भवन संहिता" से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;
- (ग) "भवन नियमों" से अभिप्राय हैं, नियमों के भाग-VII में अन्तर्विष्ट नियम;

- (घ) "ड्राईंग" से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या – डी.टी.पी. (जे.ए.च.) 595 / 19, दिनांक 10 जुलाई, 2019.
- (ङ) "फर्श क्षेत्र अनुपात" से अभिप्राय है, सभी मजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लाट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :–

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र}}{\text{प्लाट क्षेत्र}} \times 100$$

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, कैटिलीवर अनुमत छत प्रोजेक्शनों; लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहखाना या कोई फर्श यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग हेतु प्रस्तावित स्टिलट क्षेत्र, (खुला), खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुँच के साथ या के बिना, छत अग्नि सीढ़ी, अलिंद पानी की टंकी, अनुमत आकार के खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया है, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा:

परंतु स्टिलट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूटस, लिफ्ट वैल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र, भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा:

परंतु यह और कि यदि वैंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र 3 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा;

- (च) 'ईंधन स्टेशन' से अभिप्राय है, ईंधन भरने वाला स्टेशन जो ऑटोमोबाइल के लिए ईंधन की खुदरा आपूर्ति प्रदान करता है, जिसमें पैट्रोल पम्प, सीएनजी स्टेशन, जैव ईंधन, चार्जिंग स्टेशन, बैटरी उपलब्ध स्टेशन आदि शामिल हैं;
- (छ) "वर्ग आवास" से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैटों के रूप में डिजाइन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुरंगी कोई भवन;
- (ज) "हल्के उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घृणाजनक शोर, धुआं, गैस, भाप गन्ध, धूल, बहिःस्वाव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हो;
- (झ) "स्थानीय सेवा उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्भूत माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर उपभोग किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईसक्रीम विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चकियां, लोंगी, ड्राइकलीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियाँ, स्कूटर तथा साईकलों की मुरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मुरम्मत, जूते बनाना और उनकी मुरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
- (अ) "मध्यम उद्योग" से अभिप्राय है, हल्का उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो घृणाजनक और खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों;
- (ट) "व्यापक उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों तथा जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हों;
- (ठ) "भारी उद्योग" से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सार्वजनिक या अर्धसार्वजनिक या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट, मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);
- (ड) "घृणाजनक या परिसंकटमय उद्योग" से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धुंआ, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक बहिःस्वाव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों;
- (ঢ) "वास्तविक तिथि" से अभिप्राय है, नीचे घोषित किए गए विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि;

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1	पंजाब सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या 3959-2टी०सी०पी०-64 / 29556, दिनांक 07 नवम्बर, 1964 द्वारा अधिसूचित बहादुरगढ़ नगरपालिका के ईर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र जिसका हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 26 फरवरी, 1965 को प्रकाशन हुआ।	26 फरवरी, 1965
2	हरियाणा सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या 4779-10डी.पी.-84 / 9720, दिनांक 25 जून 1984 द्वारा अधिसूचित बहादुरगढ़ के ईर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र जिसका हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 10 जूलाई, 1984 को प्रकाशन हुआ।	10 जूलाई, 1984

3	हरियाणा राजपत्र दिनांक 18 जून, 1996 में प्रकाशित हरियाणा सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर)-96 / 8681, दिनांक 12 जून, 1996 द्वारा अधिसूचित अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र संख्या—III बहादुरगढ़।	18 जून, 1996
4	हरियाणा राजपत्र दिनांक 13 जून, 2006 में प्रकाशित अधिसूचना संख्या सी०सी०पी० (एन०सी०आर०) / जे०जे०आर०/बी०जी०ए८०/सी०ए०-IV/ए/2006/1423, द्वारा अधिसूचित बहादुरगढ़ नगरपालिका सीमा के ईर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र।	13 जून, 2006

- (ण) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में “अननुरूप उपयोग” से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए विनिर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;
- (त) “सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन” से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं को चलाने के लिए अपेक्षित हो, जैसे जल-सप्लाई, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार तथा परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (थ) “नियमों” से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965, तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 के अधीन बनाये गये नियम;
- (द) “सेक्टर सघनता और कॉलोनी सघनता”, “नगर नियोजन स्कीम सघनता” से अभिप्राय है उस सेक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र, जैसी भी स्थिति हो, में प्रति व्यक्तियों की संख्या;
- (ध) “सेक्टर क्षेत्र, कॉलोनी क्षेत्र” अथवा “नगर नियोजन स्कीम क्षेत्र” से अभिप्राय है, विकास योजना में जो ऐसे रूप में दर्शाये गये सेक्टर/कॉलोनी स्कीम क्षेत्र;

#### व्याख्या:-

- (1) इस परिभाषा में ‘‘सेक्टर क्षेत्र’’ “कॉलोनी क्षेत्र” तथा “नगर नियोजन स्कीम क्षेत्र” से अभिप्राय है, सेक्टर या कॉलोनी का क्षेत्र जो कॉलोनी/सेक्टर/नगर नियोजन स्कीम क्षेत्र की ड्राईंग में तथा अनुमोदित अभिन्यास योजना पर दर्शाया गया है जिसमें सेक्टर या कॉलोनी/नगर नियोजन स्कीम क्षेत्र, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है;
- (2) मुख्य सड़कों तथा उनकी निकटवर्ती हरित पट्टियों के अधीन आने वाले क्षेत्र के 50 प्रतिशत का लाभ यदि कोई हो, प्लाटिड/ग्रुप हाऊसिंग कॉलोनी की दशा में प्लॉटेबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्र अनुपात हेतु अनुमत किया जाएगा।
- (3) औद्योगिक स्कीम/सेक्टर /स्कीम से भिन्न, नगर नियोजन स्कीम कॉलोनी या सेक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि, नगर नियोजन स्कीम/कॉलोनी/सेक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
- (4) सेक्टर सघनता या कॉलोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सेक्टर क्षेत्र या कॉलोनी क्षेत्र का 55 प्रतिशत आवासीय प्लाटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें ग्रुप आवास के अधीन क्षेत्र भी शामिल होगा तथा प्रत्येक भवन प्लाट और सतन प्रत्येक तीन निवास ईकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास ईकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लाट या कॉलोनी/ग्रुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। यद्यपि, दुकान तथा आवासीय प्लाट के मामले में केवल एक निवास ईकाई मानी जायेगी;
- (5) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं, प्लॉटेबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होंगी;
- (न) “स्थल आच्छादन” से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त अनुपात;
- (प) “अधिनियम”, “कॉलोनी”, “उप-निवेशक”, “विकास योजना”, “सेक्टर” “स्कीम” और “सेक्टर योजना” शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और नियम, 1965 तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) में उन्हें दिया गया है;
- (फ) “फार्म गृह” से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर है—
- (i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग; तथा
- (ii) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

### टिप्पणी:-

- (1) फार्म गृह का निर्माण "कृषि अंचल में आबादी देह से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था" संबंधी खण्ड XIX के अधीन दिये गये निर्बन्धनों से शासित होगा;
- (2) "फार्म शैड" "भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियों", के सम्बन्ध में खंड XIX में उल्लिखित निर्बन्धनों द्वारा शासित होंगे।
- (ब) "टांड या पुश्तवान" से अभिप्राय है, कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलम्ब खम्मे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शैल्फ जैसे बहिर्गत भाग, बर्शर्ट जिसका बर्हिगत भाग एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।
- (भ) "अटारी" से अभिप्राय है, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;
- (म) "परछती तल" से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तक के सीमित क्षेत्र सहित तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल और ऊपरी तल स्तर से 2.3 मीटर (स्पष्ट ऊँचाई) से कम नहीं होगा;
- (य) "कृषि उपयोग साधन" से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियां, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लॉटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (य क) "ग्रामीण उद्योग स्कीम" से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ख) "लघु उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ग) "कृषि आधारित उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि अपशिष्ट का उपयोग करके माल के रूप में करती है;
- (य घ) "सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई" से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार की सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में शामिल उद्योगों की श्रेणियां तथा / अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जायें;
- (य ङ) "साईंबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क" से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो केवल साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रिया कलापों का पता लगाने तथा सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के विनिर्माण (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी।
- (य च) "साईंबर सिटी" से अभिप्राय है, केन्द्रीय सूचना/प्रौद्योगिकी परिकल्पना के लिए विकसित और कम्पनियों/सूचना प्रौद्योगिकी आधारित सेवाओं के मध्यम तथा बड़े साफ्टवेयर उत्पन्न किए जाने के लिए अति उच्चतम गुणवत्ता का मूलभूत ढांचा, उत्तम परिस्थितियां और उच्च गति संचार से आत्मनिर्भर परिपूर्ण शहर, जहां विनिर्माण ईकाईयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;
- (ल ड) "हरित पट्टी" से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गए सैकटर/परिधि सड़कों के साथ-साथ की भू पट्टी जो भविष्य में सड़क को चौड़ा करने के लिए उपयोग हो; तथा
- (ल च) किन्हीं अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों में उन्हें दिया गया है।

### III मुख्य भूमि उपयोग/अंचल

- (1)
  - (i) रिहायशी अंचल
  - (ii) वाणिज्यिक अंचल
  - (iii) औद्योगिक अंचल
  - (iv) परिवहन तथा संचार अंचल
  - (v) जन उपयोगिता अंचल
  - (vi) सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक अंचल
  - (vii) खुले स्थान अंचल
  - (viii) कृषि अंचल
  - (ix) प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र/आरक्षित पॉकेट
- (2) मुख्य भूमि उपयोगों का वर्गीकरण परिशिष्ट के अनुसार है।

**IV सेक्टरों में विभाजन:-**

उपर्युक्त अंचल विनियमन-III में क्रम संख्या-(i) से (vii) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग हैं, जिन्हें इन सेक्टरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण हेतु दर्शाई गई हृदबन्दी के अनुसार सेक्टरों में विभाजित किया गया है और प्रत्येक सेक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

**V मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग:-**

मुख्य, सहायक तथा गौण उपयोग जो इन विनियमों तथा नियमों को अन्य अपेक्षाओं के अध्यधीन हैं, को मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट ख पर दी गई है जो इन विनियमों के साथ जोड़े गये हैं।

**VI विकास के लिए अनुपयुक्त सेक्टर:-**

विभिन्न सेक्टरों में भवन परियोजनार्थ, भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होते हुए भी, निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा किफायती विकास के दृष्टिगत अपने भूमि उपयोग में किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए ऐसे समय तक अनुमति नहीं देगा जब तक वह अपनी संतुष्टि सुनिश्चित नहीं कर लेता है कि इन सेक्टरों के लिए जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधायें, उपलब्ध नहीं हो जाती हैं।

**VII केवल सरकारी उपक्रमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सेक्टर:-**

सरकार अपने द्वारा या उसकी एजेंसियों द्वारा, विकास के लिए कोई सेक्टर अधिसूचित कर सकती हैं, ऐसे मामले में ऐसे सेक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञाप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमति नहीं की जाएगी।

**VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण:-**

(1) ड्राईंग में चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्नानुसार किया जायेगा:

क्रम संख्या	वर्गीकरण	सड़क का नाम	भूमि आरक्षण
1.	वी-1	बाईपास	दोनों तरफ 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 75 मीटर चौड़ी सड़क।
2.	वी-1ए	रोहतक-दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 9	दोनों ओर 60 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित वर्तमान चौड़ाई।
3.	वी-2	सेक्टर विभाजक सड़क	60 मीटर चौड़ी सड़क।
4.	वी-2ए	परिधीय सड़क	दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 60 मीटर चौड़ाई।
5.	वी-2बी	परिधीय सड़क	बाहरी ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 60 मीटर चौड़ाई।
6.	वी-2सी	बहादुरगढ़-झज्जर, बहादुरगढ़-बेरी, बहादुरगढ़-सिद्धीपुर, बहादुरगढ़-बादली सड़क	दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 60 मीटर चौड़ाई।
7.	वी-3	सेक्टर विभाजक सड़क	45 मीटर चौड़ी सड़क।
8.	वी-3ए	बहादुरगढ़-नजफगढ़, बहादुरगढ़-नाहरा सड़क	वर्तमान चौड़ाई को 45 मीटर चौड़ाई किया जाना है।
9.	वी-3बी	सेक्टर विभाजक सड़क	30 मीटर चौड़ी सड़क (विकसित सड़क)

(2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधाई, सेक्टर प्लान के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविच्चास योजना के अनुसार होगी।

(3) हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण तथा गैर-सरकारी उपनिवेशकों द्वारा विकसित किए जाने वाले सेक्टर/कॉलोनी के लिए तैयार योजनाओं को अनुमोदित करते समय मुख्य सड़कों तथा निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र को केवल 50 प्रतिशत का लाभ प्लाटिड/वर्ग आवास कॉलोनी के प्लाटएबल/फर्श क्षेत्र अनुपात के लिए किया जाएगा। लेकिन सेक्टर योजना में शुद्ध योजनागत क्षेत्र में शामिल सड़कों की स्थिति में पूर्ण फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ दिया जायेगा। वाणिज्यिक कॉलोनी तथा सूचना प्रौद्योगिकी

पार्क/साईबर सिटी की दशा में कुल क्षेत्र के 10 प्रतिशत के फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ या हरित पट्टी तथा सेक्टर सड़क में आने वाले क्षेत्र, इसमें से जो भी कम हो, दिया जाएगा।

- (4) व्यापारयोग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ, विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सेक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञाप्तियों के लिए अनुज्ञात किया जा सकता।

#### **IX वर्तमान या भूमि उपयोग में वैध परिवर्तन की अनुमति प्राप्त अननुरूप उपयोग:-**

- (1) विकास योजना में अननुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अंचलों में अवस्थित स्थित विद्यमान परियोजना के संबंध में, निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि के लिए विकास योजना में प्रकाशन की तिथि से दस वर्ष की अनधिक अवधि से औद्योगिक अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी :-
- (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए, उस द्वारा यथानिर्धारित अनुपातिक प्रभारों को तथा जब भी निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;
  - (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिस्त्राव के निष्कासन की सुनिश्चित व्यवस्था करें;
  - (ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में विद्यमान परियोजना के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।
- (2) उन परियोजनाओं के बारे में, जिन्हें भूमि उपयोग की मान्य स्वीकृति है तथा जो विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अवस्थित है, ऐसे अननुरूप उपयोग चलते रहने के लिए अनुमति किए जाएंगे, बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी :-
- (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा जब निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये के भुगतान का वचन देता है;
  - (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिस्त्राव के लिए संतोषजनक व्यवस्था करें।

#### **X अननुरूप उपयोग बन्द करना:-**

- (1) यदि किसी भूमि का अननुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो यह समाप्त हुआ समझा जायेगा और केवल अनुरूप अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनःउपयोग या पुनःविकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अनुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से इसके पुनरुत्पादन मूल्य के पचास प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है, तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अधीन शामिल परियोजनाओं के समाप्त होने के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनःविकसित करने या उपयोग में लाने के लिए अनुमति की जायेगी।
- (4) खण्ड IX (1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनःविकसित करने के लिए अनुमत की जाएगी।

#### **XI सेक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास:-**

विनियम-IX में यथा उपबन्धित को छोड़कर, मुख्य भूमि उपयोग किसी भी जिसमें भूमि को भवन निर्माण प्रयोजनार्थ उपयोग के लिए तब तक अनुमत नहीं किया जाएगा जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास, सेक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कॉलोनी योजना, जिससे भूमि अवस्थित है, में दिखाये गये व्यौरे के अनुसार न हो।

#### **XII अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्टि स्थल:-**

किसी प्लाट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि—

- (i) प्लाट अनुमोदित कॉलोनी का भाग न हो या प्लाट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में यथा उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा
- (ii) निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लाट तक पहुंच के लिए सड़क की व्यवस्था हो और सड़क बनी हो।

#### **XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लाटों का न्यूनतम आकार:-**

- (1) विभिन्न प्रकार के उपयोगों के लिए प्लाटों के न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे:-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	आकार
(i)	रिहायशी प्लाट	50 वर्ग मीटर
(ii)	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लाट	35 वर्ग मीटर

(iii)	दुकान एवं रिहायशी प्लाट	100 वर्ग मीटर
(iv)	शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर तथा ईंट का पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर
(v)	स्थानीय सेवा उद्योग प्लाट	100 वर्ग मीटर
(vi)	हल्के उद्योग प्लाट	250 वर्ग मीटर
(vii)	मध्यम उद्योग प्लाट	8000 वर्ग मीटर
(2)	रिहायशी और वाणिज्य विकास के लिये वर्ग आवास कॉलोनी, प्लाटिड रिहायशी कॉलोनी और वाणिज्य कॉलोनी के लिए क्षेत्र मानदण्ड समय—समय पर अधिसूचित पॉलिसियों के अनुसार होंगे। तथापि, यदि वर्ग आवास स्कीम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी एजेंसी द्वारा प्रारम्भ की जाती है, तो वर्ग आवास स्थल का आकार योजना में यथा विनिर्दिष्ट होगा।	

#### XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अधीन आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकारः—

विशिष्ट प्लॉट/स्थल के लिए पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटरों, भवन सहित/ नियमों तथा/या ऐसे प्लाट/स्थल के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा शासित होगी।

#### XV भवनों की अगली ओर तथा पिछली ओर भवन पंक्तिः—

ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित होगी।

#### XVI वास्तुकला संबंधी नियंत्रणः—

जहां कहीं भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो प्रत्येक भवन, हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अधीन बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

#### XVII कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढीलः—

कृषि अंचल में आने वाली किसी भूमि के मामले में, सरकार इस विकास योजना के उपबन्धों में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है,—

- (क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक कॉलोनी में उपयोग तथा विकास हेतु, बशर्ते उपनिवेशक द्वारा यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए क्रय की गई हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।
- (ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग हेतु (औद्योगिक कॉलोनी से भिन्न) बशर्ते कि:—
  - (i) वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि क्रय की गई हो;
  - (ii) सरकार की संतुष्टि हो गई है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
  - (iii) भू—स्वामी, नियमों के यथा अपेक्षित अधीन भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा
  - (iv) भू—स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों जब भी कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, का भुगतान निदेशक को करने का वचन देता है और अंतरिम अवधि में बहिस्त्राव के निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

**व्याख्या:**— इस विनियम में प्रयुक्त शब्द "क्रय" से अभिप्राय है, विभिन्न प्रयोजनों इत्यादि हेतु ऐसी अवधि, जो सरकार, द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, के लिए पूर्ण स्वामित्व अधिकारों/पट्टा अधिकारों का अर्जन।

#### XVIII सघनता:—

दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सेक्टर ड्राइंग में दर्शायी गई सेक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी तथा अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनेन्ट पॉलिसी रिहायशी सेक्टर में भी लागू होगी।

#### XIX कृषि अंचल में आबादी देह के बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था:—

केवल भू—स्वामी (स्वामियों) को वास्तविक उपयोग के लिए फार्म गृहों की अनुमति दी जाएगी बशर्ते किसी शहरी क्षेत्र में उसका अपना कोई आवास नहीं हो, चूंकि कृषि अंचल में फार्म गृहों को अनुमत करने के लिए वास्तविक उददेश्य फार्म के छोटे भाग पर कृषकों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है ताकि वह उस फार्म पर निवास करने के दौरान अपने कृषि उत्पाद की देख—रेख कर सकें। इसलिए आबादी देह के बाहर कृषि अंचल में निम्नलिखित शर्तों पर फार्म गृह अनुमत किया जा सकता है, यदि भूमि का क्षेत्र 2 एकड़ या इससे अधिक है:—

	फार्म हाउस का आकार	आवासीय इकाई का मुख्य भवन	मुख्य आवासीय इकाई का अनुषंगी भवन
(i) स्थल आच्छादन	न्यूनतम 2 एकड़ तक परन्तु विकास प्लैन अनुसार सड़क आरक्षण तथा प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई के अन्तर्गत आने वाली भूमि/क्षेत्र भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति हेतु मान्य नहीं होगी। किन्तु कृषि अंचल में आने वाले आवेदित 2 एकड़ क्षेत्र में से हरित पट्टी/ प्रतिबंधित पट्टी के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र को छोड़ते हुए शेष क्षेत्र 1.5 एकड़ से कम नहीं होना चाहिए।	250 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लाट के लिये यथा लागू।	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों/नौकरों के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)
	3 एकड़ तक	375 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लाट के लिये यथा लागू।	-सम-
	4 एकड़ तक और अधिक	500 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लाट के लिये यथा लागू।	-सम-
(ii) ऊंचाई तथा मंजिल		11 मीटर, तीन मंजिलें	4 मीटर, एकल मंजिल

(iii) दूरी: कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 10 मीटर दूर बर्ताव के यदि फार्म हाउस से संबद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है तो गृह का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा:-

क्रम संख्या	सड़क	न्यूनतम दूरी
(क)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क का बाईपास है	100 मीटर
(ख)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क है	30 मीटर अथवा जैसा कि विकास योजना में दर्शाया गया है।
(ग)	कोई अन्य सड़क	10 मीटर

(iv) पहुँच सड़क:-

राजस्व रिकार्ड में परिभाषित कोई राजस्व रास्ता/सड़क।

(v) तहखाना:- तहखाने को भू-तल आच्छादन की अधिकतम सीमा तक अनुमति किया जाएगा और उपयोगों को हरियाणा भवन संहिता, 2017 के अनुसार अनुमति दी जाएगी।

(vi) पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल:-

पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति भवन के भीतर उक्त निर्बन्धनों के साथ-साथ विकास योजना के अंचल विनियमों के खण्ड-II में दी गई परिभाषा में नियत निर्बन्धनों के अध्यधीन दी जायेगी।

(vii) सेवायें, जल आपूर्ति तथा जल निकास:-

(क) यदि फार्म गृह का निर्माण किया जाता है, तो फार्म में मानव उपयोग के लिए अच्छी पीने योग्य जल आपूर्ति उपलब्ध होनी चाहिए।

(ख) डेरी फार्म के मामले में छायावानों की सफाई हेतु खुली स्वच्छ निकास नालियां अथवा ढकी हुई निकास नालियों की व्यवस्था की जाये, सभी भवनों के मामले में, वर्षा के पानी के निकास हेतु निकास नालियों की व्यवस्था की जानी है।

(ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मानव और पशुओं के अपशिष्ट निस्तारण के लिए मलाश्य की व्यवस्था की जाये।

(घ) मलाश्य और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में यथा उपबन्धित अनुसार होगी;

(viii) स्वामी को फार्म हाउस की मुख्य आवासीय इकाई और उसके अनुषंगी भाग के इर्द-गिर्द चार दीवारी के निर्माण की अनुमति दी जायेगी तथा फार्म के शेष क्षेत्र के इर्द-गिर्द कंटीली तारों वाली बाड़ लगाने की अनुमति होगी।

(ix) केन्द्रीय भूजल बोर्ड द्वारा यथा अपेक्षित अत्यधिक शोषित अथवा संकटमय क्षेत्र से भिन्न क्षेत्र में फार्म हाऊस की स्थापना हेतु भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति पर विचार किया जायेगा:

परन्तु सरकार ग्रामीण अंचल की उचित उपयोगिता के लिए राज्य सरकार/राज्य अभिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

**XX सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों और साईबर पार्क/साईबर शहरों के लिए उपबन्धः—**

**(i) अवस्थिति:-**

- (क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र/औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी;
- (ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में सेक्टर सड़क के साथ लगते हुए या तो औद्योगिक क्षेत्र या औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि, ऐसे पार्कों में किन्हीं विनिर्माण इकाईयों को अनुज्ञात नहीं किया जाएगा।
- (ग) साईबर शहरों— ऐसी सुविधा की अवस्थिति सरकार द्वारा विनिश्चित की जाएगी।

**(ii) आकारः—**

क्रम संख्या	प्रकार	आकार
1	सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई	1 से 5 एकड़
2	साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	5 से 15 एकड़
3	साईबर सिटी	न्यूनतम 50 एकड़

**(iii) विविधः—**

**I. पार्किंगः—**

पार्किंग, समय—समय पर यथा संशोधित हरियाणा भवन संहिता, 2017 के उपबन्धों के अनुसार होगी।

**II. अन्य क्रियाकलापः—**

- (क) आनुषांगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे बैंक रेस्टोरेन्ट, इंश्योरेंस कार्यालय इत्यादि, को साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के कुल क्षेत्र के 4 प्रतिशत के निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी;
- (ख) साईबर शहर के क्षेत्र का केवल 5 प्रतिशत क्षेत्र वर्ग आवास के लिए अनुमति किया जायेगा तथा इस साईबर शहर का कुल क्षेत्र 4 प्रतिशत के वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोगों के लिए अनुमति किया जायेगा;
- (ग) साईबर शहर में रिहायशी प्लाटिड विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;
- (घ) साईबर शहर परियोजना यदि कृषि अंचल में अनुज्ञाप्त हो तो, उद्यमी जल आपूर्ति तथा अन्य सुविधाओं जैसे मल जलनिस्तारण/निकास नालियां इत्यादि का प्रबन्ध करेगा।

**(III) सरकार, कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है, जैसा समय—समय पर आवश्यक समझे।**

**XXI संचार टावरों की स्थापना :-**

नियन्त्रित क्षेत्र के भीतर मोबाइल टावरों की अनुमति समय—समय पर यथा संशोधित विभाग के मैमो दिनांक 10 मार्च, 2015 की नीति/अनुदेशों के अनुसार प्रदान की जाएगी।

**XXII भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा :-**

भारतीय मानक आई.एस. 1893:2002 के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार विकास योजना का क्षेत्र भूकम्पीय क्षेत्र जोन IV अंतर्गत आता है तथा इसे उच्च जोखिम क्षेत्र माना गया है। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, सम्पूर्ण शहरी विकास घटना तीव्रता 'VIII' की सम्भाव्यता हेतु सुरक्षा की जांच की जाएगी तथा भवनों तथा अवसंरचना में अपेक्षित भूकम्पीय प्रतिरोध, जो आवश्यक पाया जाए, उन्नत किया जाएगा।

**XXIII नियन्त्रित क्षेत्र में स्थित ईंटों के भट्टे :-**

नियन्त्रित क्षेत्रों में स्थित ईंट भट्टे सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय—समय पर जारी संबंधित नीति/दिशा—निर्देशों के द्वारा शासित होंगे।

**XXIV विकास योजना में ढील :-**

सरकार अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने की दृष्टि से विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर, जो वह लगाना उचित समझे, साम्य और न्याय के सिद्धान्तों पर विकास योजना के किन्हीं उपबन्धों में ढील दे सकती है।

परिशिष्ट क भूमि उपयोगों का वर्गीकरण			
मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस पद्धति पर रिहायशी सेक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भांडागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल है।
	250		रेस्टरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाउस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थायें भी शामिल हैं
	260		वाणिज्यिक आधार पर सिनेमा तथा लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
	270		व्यवसायिक स्थापनायें
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र, ईंधन स्टेशन तथा गैरज
	450		दूरभाष केन्द्र आदि
	460		प्रसारण केन्द्र
	470		दूरदर्शन केन्द्र
500		जन उपयोगितायें	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल है,
	530		विद्युत भावित संयंत्र उपस्टेशन आदि
	540		गैस संस्थापन और गैस कार्य
	550		ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल
600		सरकारी और अर्धसरकारी	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
	620		चिकित्सा तथा स्वारक्ष्य संस्थायें
	630		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा हाउस आदि जैसी सांस्कृतिक संस्थायें
	640		

700	<b>खुले स्थान</b>	
710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
720		पार्क
730		हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
740		कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
750		ईंधन स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर
760		जल निकाय/झील
800	<b>कृषि भूमि</b>	
1000	<b>प्राकृतिक संरक्षण</b>	कृषि तथा बागवानी
	<b>जोन/आरक्षित</b>	मत्स्य पालन
	<b>पॉकेट/अनिर्धारित पॉकेट</b>	वन रोपण सहित सामाजिक वानिकी/पौधारोपण सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से क्षेत्र के 0.5 प्रतिशत से अनधिक निर्माण सहित क्षेत्रीय मनोरंजन गतिविधियाँ
		<b>परिशिष्ट ख</b>
		मुख्य भूमि उपयोगों के अधीन दी गई अनुमत गतिविधियाँ, सरकार द्वारा स्वीकृत पालिसी/मापदंडों तथा सैकटर/कॉलोनी/स्कीम योजना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थल पर यथा अनुमत अनुसार अनुमत की जाएगी।
<b>I.</b>	<b>रिहायशी जोन</b>	
(i)		आवासीय
(ii)		सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद गृह
(iii)		जन उपयोगिता भवन
(iv)		शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो
(v)		स्वास्थ्य संस्थायें
(vi)		सिनेमा
(vii)		वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
(viii)		परचून की दुकानें, ढाबे और रैस्तरां
(ix)		स्थानीय सेवा उद्योग
(x)		ईंधन स्टेशन
(xi)		बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा आटो/रिक्शा स्टैंड
(xii)		नर्सरियाँ और हरित गृह
(xiii)		रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें
(xiv)		सितारा होटल
(xv)		क्लब/सामुदायिक केन्द्र
(xvi)		संचार टावर
(xvii)		अतिथि/बोर्डिंग आवास
(xviii)		कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।
<b>II.</b>	<b>वाणिज्यिक जोन</b>	
(i)		परचून व्यापार

- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थाएं शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि
- (vii) व्यावसायिक स्थापनायें
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) पार्किंग स्थल, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा, आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

### III. औद्योगिक अंचल

- (i) हल्के उद्योग
- (ii) मध्यम उद्योग
- (iii) घृणाजनक और परिसंकटमय उद्योग
- (iv) भारी उद्योग
- (v) सर्विस उद्योग
- (vi) भांडागार और भंडारण
- (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
- (viii) ट्रक स्टैंड/बस स्टाप, टैक्सी तांगा और आटो/रिक्शा स्टैंड
- (ix) सैक्टर के कुल क्षेत्रफल के तीन प्रतिशत की अधिकतम सीमा के अध्यधीन जन-उपयोगिता, सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबा, रेस्टोरेंट, दो/तीन/पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय निम्नानुसारः—

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल अच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच मार्ग
		चूनतम	अधिकतम					
1.	ढाबा	500 वर्ग मीटर	1000 वर्ग मीटर	2	50वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	0.40	चूनतम 18 मीटर
2.	रेस्टोरेंट	1000 वर्ग मीटर	2000 वर्ग मीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50	चूनतम 18 मीटर

3.	दो/ तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पॉलिसी के अनुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पाँच सितारा होटल	2.5 एकड़	4.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पॉलिसी के अनुसार	सर्विस सड़क के प्रावधान के साथ सेक्टर विभाजन सड़क

- (x) ईंधन स्टेशन तथा सर्विस गैरेज  
 (xi) निदेशक द्वारा अनुमत लिक्वीड पैट्रोलियम गैस गोदाम  
 (xii) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां  
 (xiii) स्वास्थ्य सुविधाएं जैसे अस्पताल, डिस्पेंसरी, नर्सिंग होम तथा क्लीनिक:

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1.	अस्पताल	2.5 एकड़	5.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	100 प्रतिशत
2.	डिस्पेंसरी	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	100 प्रतिशत
3.	नर्सिंग होम	250 वर्ग मीटर	500 वर्ग मीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	100 प्रतिशत
4.	क्लीनिक	250 वर्ग मीटर	500 वर्ग मीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	100 प्रतिशत

- (xiv) औद्योगिक कॉलोनी कम से कम 15 एकड़ में होगी। इस क्षेत्र का उपयोग अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा द्वारा जारी यथा अद्यतन संशोधित पालिसी संख्या मिसलिनियस 388/पी.ए. (आर बी)/2015/7/16/2006-2टीसीपी, दिनांक प्रथम अक्टूबर, 2015 के अनुसार होगा।  
 (xv) संचार टावर  
 (xvi) तैयार मिश्रण कंकीट संयत्र, वेट मिश्रण संयत्र, गर्म मिश्रण संयत्र इत्यादि  
 (xvii) धर्म कांटा  
 (xviii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज का विवरण निम्न प्रकार है

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	ज़ैंचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर

2	बिक्री / प्रदर्शन केन्द्र—एवं —सर्विस गैराज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर
---	---	-----	---	--	------------	------	--	---------

टिप्पणी: — \* वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;  
 \* विद्यमान / पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैराज को बिक्री / प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दशा में ही विचार किया जाएगा।

(xix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

#### IV. परिवहन तथा संचार अंचल

- (i) रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- (ii) परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
- (iii) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- (iv) दूरभाष केन्द्र
- (v) प्रसारण केन्द्र
- (vi) दूरदर्शन केन्द्र
- (vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरिज
- (viii) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (ix) पार्किंग स्थल, बस स्टाप—शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो / रिक्शा रस्टैंड
- (x) रसद केन्द्रों / कंटेनर यार्ड्स, अंतर्राष्ट्रीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फेट स्टेशन
- (xi) संचार टावर
- (xii) धर्म कांटा
- (xiii) सैक्टर के कुल क्षेत्र की 20 प्रतिशत की अधिकतम सीमा तक भांडागार
- (xiv) मौजूदा नीति के अनुसार ढाबा।

#### V. जन उपयोगितायें

- (i) जल सप्लाई, संस्थापनाएं इसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- (ii) जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें मलजल शोधन संयंत्र तथा निपटान कार्य भी शामिल हैं
- (iii) विद्युत भावित संयंत्र तथा सबस्टेशन जिसमें ग्रिड सबस्टेशन भी शामिल है
- (iv) गैस संस्थापनाएं तथा गैस वर्क्स
- (v) ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल

#### VI. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल

- (i) सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र, सचिवालय और पुलिस थाना
- (ii) शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
- (iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थायें
- (iv) नागरिक / सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थाएं जैसे थियेटर, ओपेरा हाउस इत्यादि जो मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हों।
- (v) रक्षा से सम्बन्धित भूमि

- (vi) संचार टावर  
 (vii) ढाबा, रैस्टोरैन्ट निम्न अनुसारः—

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1.	ढाबा	500 वर्ग मीटर	1000 वर्ग मीटर	2	50 वर्ग मीटर	50 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2.	रैस्टोरैन्ट	1000 वर्ग मीटर	2000 वर्ग मीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

- (viii) ईंधन स्टेशन  
 (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

#### VII. खुले स्थान

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान  
 (ii) पार्क तथा हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजनात्मक उपयोग।  
 (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि  
 (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ ईंधन स्टेशन, बस पंक्ति/शैल्टर  
 (v) अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएं जैसे इलेक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति लाइनें सीवरेज लाईनें, ड्रैनेज लाईनें।  
 (vi) संचार टावर  
 (vii) जल निकाय/झील/जल पुर्नभरण क्षेत्र  
 (viii) मेला स्थल तथा बहु उपयोगी मैदान  
 (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करें।

#### VIII. कृषि जोन

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन  
 (ii) आबादी देह में गांव घर  
 (iii) अंचल विनियम XIX में निर्धारित निर्बन्धनों के अध्यधीन आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस  
 (iv) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग  
 (v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित हो  
 (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र  
 (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन  
 (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा  
 (ix) बेतार केन्द्र  
 (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल  
 (xi) मौसम कार्यालय  
 (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप  
 (xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें और खम्मे

- (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भटटे, पत्थर खदानें और क्रेशिंग शामिल हैं जो नियमों तथा अनुमोदित स्थल पर, के अधीन रहते हुए हैं।
- (xv) शमशान और कब्रिस्तान
- (xvi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xvii) नवीकरणीय और गैर नवीकरणीय उर्जा शक्ति संयंत्र
- (xviii) निदेशक के अनुमोदन से तरल पैट्रोलियम गैस भण्डारण गोदाम
- (xix) ग्रामीण उद्योग स्कीम/लघु उद्योग औद्योगिक इकाइयों को निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति के अधीन रहते हुए अनुमति दी जाएगी, बशर्ते ऐसा स्थल रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो, के इर्द-गिर्द रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन वर्जित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।

क. स्थल मानदंड	
अंचल	मानदंड
मध्यम संभावित क्षेत्र	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (पेरिफरल सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)
	5 एकड़ तक गैर-प्रदूषणकारी हरी, नारंगी श्रेणी की लघु उद्योग इकाइयां।

## ख. पहुँच मानदंड

मध्यम संभावित क्षेत्र	औद्योगिक उपयोग के लिए कृषि क्षेत्र में भूमि उपयोग में परिवर्तन अनुमति देने के लिए न्यूनतम 30 फीट चौड़ा राजस्व सड़क/सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। हालांकि, यदि भूमि उपयोग की औद्योगिक परिवर्तन 5 करम (27.5 फुट) चौड़ा राजस्व मार्ग/सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस सड़क पर भूमि उपयोग में परिवर्तन अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त पर माना जाएगा कि आवेदन करने वाले साइट के सामने 6 कर्म (33 फुट) परियोजना प्रत्यार्थक 1 करम (5.5 फुट) चौड़ी पट्टी का दान ग्राम पंचायत/स्थानीय प्राधिकरण को हिबानैमा/उपहार के माध्यम से विस्तृत पट्टी के रूप में बनाने के लिए लागू की गई भूमि।
-----------------------	--

- (xx) अनुसूचित सड़के, राष्ट्रीय राजमार्ग तथा राज्य राजमार्ग के अलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ता, जिसकी चौड़ाई 30 फुट से कम न हो, पर गैर-प्रदूषणकारी मध्यम और बड़े पैमाने की कृषि आधारित उद्योग, बशर्ते कि स्थल ऐसी स्थापना, यदि कोई हो, के लिए यथा लागू सुरक्षा स्थापना के आसपास प्रतिबन्धित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।
- (xxi) निर्बन्धित/हरित पट्टी के बाहर क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ ढाबे रैस्टोरैन्ट, मोटर, रिसोर्टज तथा मन बहलाव पार्क/थीम पार्क निम्न अनुसार होंगे:

क्रम संख्या	अनुज्ञय क्रिया कलाप	क्षेत्र		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	2	3	4	5	6	7
1.	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1 एकड़	50 वर्ग मीटर	40	40 प्रतिशत
2	रैस्टोरैन्ट	2000 वर्ग मीटर	1 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंकिंग सुविधाओं सहित मोटल	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

4	रिसॉट	4 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मनोरंजन पार्क /थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

परन्तु पहुंच अनुज्ञा यदि स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग पर अवस्थित है तो भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर अवस्थित है तो कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़के) से प्राप्त की गई है।

(xxii)

**बैंकिट हाल:**

निम्नलिखित मानदंडों के अनुसार:-

अनुज्ञेय अचंल	कृषि अचंल
पहुंच	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 पहुंच सड़क की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होनी चाहिए।</li> <li>2. यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो तो इस रास्ते की अनुमति कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़के) से अपेक्षित है।</li> <li>3. राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुंच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा / पहुंच मार्ग से न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण एन.एच.ए.आई. से पहुंच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।</li> </ol>
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम : 2.5 एकड़ आधिकतम : 5.00 एकड़
फर्श क्षेत्र अनुपात	50 प्रतिशत
भूतल आच्छादन	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्रभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विहित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुषांगिक उपयोग	उपहार दूकान, एस.टी.डी. बूथ, खिलौना केन्द्र तथा फूलों की दूकानें इत्यादि के लिए अनुज्ञात फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

**टिप्पणी:-**

नगरपालिका सीमा के भीतर विवाह महल/बैंकिट हॉल का प्रावधान शहरी स्थानीय निकायों के विभाग द्वारा अनुमोदित तथा समय समय पर संशोधित नीति के अनुसार होगा।

(xxiii)

मार्झक्रोवेव स्तूप/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र

(xxiv)

संचार टावर

(xxv)

सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा संविदा अथवा कार्य हेतु अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, वेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।

(xxvi)

धर्म कांटा

(xxvii)

सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र एवं सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	ऊँचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर
2	बिक्री / प्रदर्शन केन्द्र एवं सर्विस गैरज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर

**टिप्पणी:** \*वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

\*विद्यमान / पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैराज को बिक्री / प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दिशा में ही विचार किया जाएगा।

(xxviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में, विनिश्चित करे।

#### IX. प्राकृतिक संरक्षण जोन/आरक्षित पॉकेट/अनिर्धारित पॉकेट

- (i) कृषि तथा बागवानी
- (ii) मत्स्य पालन
- (iii) वन रोपण सहित सामाजिक वानिकी/पौधारोपण
- (iv) सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से क्षेत्र के 0.5 प्रतिशत से अनधिक निर्माण सहित क्षेत्रीय मनोरंजन गतिविधियां

#### X. बिल्कुल निषिद्ध उपयोग

उचित अनुज्ञाप्ति के बिना पैट्रोलियम और अन्य प्रज्जवलनीय सामग्री का भंडारण।

#### परिशिष्ट—1

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के क्षेत्र/परिभाषा में सम्मिलित की गई उद्योग की श्रेणीयाँ

(अ) कम्प्यूटर डिवाइसेज के अन्तर्गत :

- डेस्कटाप
- पर्सनल कम्प्यूटर्स
- सरवर्स
- वर्क स्टेशन
- नोडस
- टरमिनल्स
- नैटवर्क पी.सी.
- होम पी.सी.
- लैपटॉप कम्प्यूटर्स
- नोट बुक कम्प्यूटर्स
- पामटॉप कम्प्यूटर्स/पी.डी.ए.

(आ) नैटवर्क कंट्रोलर कॉर्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :

- नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)
- एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.

- आई.सी.ए.  
एस.आई.एम.एम.मेमारी  
डी.आई.एम.एम.मेमोरी  
सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)  
कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे  
प्रोसैसर का प्रौसेसर / प्रोसैसर पावर मोडयूल / अपग्रेड
- (इ) स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :  
हार्ड डिस्क ड्राइव्स/हार्ड ड्राइव्स  
आर.ए.आई.डी. डिवाईसिस एवं उसके कन्ट्रोलर  
फलोपी डिस्क ड्राइव  
सि.डी.रोम ड्राइव  
टेप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स / डी.ए.टी.  
ओपटिकल डिस्क ड्राइव  
अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाईज
- (ई) अन्य :  
की बोर्ड  
मोनीटर  
माऊस  
मल्टीमीडिया किट्स
- (उ) प्रिन्टर एवं आऊटपुट डिवाईसिस के अन्तर्गत :  
डोट मैट्रिक्स  
लेजरजेट  
इन्कजैट  
डेस्कजैट  
एल.ई.डी. प्रिन्टर्स  
लाइन प्रिन्टर्स  
प्लॉटर्स  
पास बुक प्रिन्टर्स
- (ऊ) नेटवर्किंग उत्पाद सहित:  
हब्ज  
रूटर्स  
स्विचिस  
कोन्सन्ट्रेटर्स  
ट्रांसरिसिवर्स
- (ऋ) सोफ्टवेयर के अन्तर्गत :  
एप्लीकेशन्स साफ्टवेयर  
आपरेटिंग सिस्टम  
मिडल वेयर / फर्म वेयर
- (ए) कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाला पावर सप्लाई के अन्तर्गत :  
स्विच मोड पावर सप्लाई  
अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाई
- (ऐ) नेटवर्किंग / केबलिंग तथा उससे संबंधित उपसाधन :

(सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)

फाईबर केबल

कोपर केबल

केबल्स

कनैकटर्स, टरमिनल ब्लाक

जैक पैनल्स, पैच कोर्ड

माऊटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लाक

सरफेस माउंट बक्से

**(ओ) कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :**

सी.डी.रोम / कम्पैक्ट डिस्क

फलोपी डिस्क

टैप्स डी.ए.टी. / डी.एल.टी.

रिबन्स

टोनर्स

इन्कजैट कारटेजिस

आऊटपुट डिवार्इसिस को लगने वाली इंक

**(औ) इलैक्ट्रोनिक कम्पोनेन्ट्स :**

प्रिटिड सर्किट बोर्ड / पापुलेटिड पी.सी.बी.

प्रिटिड सर्किट बोर्ड / पी.सी.बी.

ट्रांजिस्टर्स

इन्ट्रैग्रेटिड सर्किट्स / आई.सी.एस.

डायोड्स / थाईरिस्टर / एल.ई.डी.

रेसिस्टर्स

केपेसिटर्स

स्विचिस (आन / आफ, पुश बटन्शा, रोकर्स इत्यादि)

प्लगस / सोकेट्स / रिलेज

मेगनेटिक हैड्स, प्रिन्ट हैड्स

कनेक्टर

माईक्रोफोन्स / स्पीकर्स

फ्यूजिस

**(अ) टैलीकम्पूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :**

टैलीफोन

विडियो फोन

फेसी माईल मशीन / फैक्स कार्ड

टैली प्रिन्टर / टैलेक्स मशीन

पी.ए.बी.एक्स. / ई.पी.ए.बी.एक्स. / आर.ए.एक्स. / एम.ए.एक्स. टैलीफोन

एक्सचैंज

मल्टीप्लेक्सर्स / म्यूजिस

मोडम्स

टैलीफोन आन्सरिंग मशीन

टैलीकम्पूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स

एन्टेना एवं मास्ट

वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट

रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल / सैल्यूलर फोन  
इत्यादि

**वी.एस.ए.टी.ज.**

वीडियो कॉनफोरेंसिंग इक्वीपमेन्ट'

वीडियो एवं डिजिटल सिंगलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप  
बक्से सहित

**(क) सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें**

सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक क्रिया एवं सेवायें हैं जिसके अन्तिम उत्पाद / सेवायें जिनको :

- भारत से बाहर वितरित किए गए
- संचार-नेटवर्क के लिए वितरित किए गए; और  
या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्ट्रोत) या उस कम्पनी की सहायक कम्पनी (बाहर स्थित) द्वारा उपलब्ध कराया हुआ

**टिप्पणि :-**

जो सेवाएं इनमें शामिल नहीं हैं, वह :

- सुदूर उत्पादन / निर्माण इकाइयां
- कम्पनियों के संचालित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
- इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

निम्नलिखित सेवाएं उपरोक्त दिये गये मापदण्ड यदि पूर्ण करते हैं तो उन्हें समिलित किया जायेगा :

- (i) बैंक ऑफिस आप्रेशन्स
- (ii) काल सैन्टरज
- (iii) कोन्टैन्ट डिवैल्पमैन्ट अथवा एनीमेशन
- (iv) डाटा प्रोसैसिंग
- (v) अभियान्त्रिकी एवं रचना
- (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
- (vii) मानव संसाधन सेवायें
- (viii) बीमा दाता निपटान क्रम
- (ix) लीगल डाटा बेस
- (x) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- (xi) वेतन चिट्ठा (ऐ-रोल)
- (xii) सुदूर रख-रखाव
- (xiii) राजस्व लेखे
- (xiv) समर्थित केन्द्र (स्पोर्ट सैन्टरज) तथा
- (xv) वैब-साईट सर्विसेज

आनंद मोहन शरन,  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
शहरी स्थानीय निकाय विभाग।

आनंद मोहन शरन,  
(पीएसयूएलबी-लिंक अधिकारी)  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

**HARYANA GOVERNMENT**  
**URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT**  
**AND**  
**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT**

**Notification**

The 16th September, 2019

**No. C.C.P.(N.C.R.)/DDP/BDR-BCA/2019/1923.**—In exercise of the powers conferred by Sub-section (2) of Section 203C of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973), for the area falling within limit of the Municipal Council, Bahadurgarh and Sub-section (4) of Section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), for the area falling outside the limit of Municipal Council Bahadurgarh, the Governor of Haryana hereby publishes the following Draft Development Plan, 2041, A.D for Bahadurgarh along with restrictions and conditions, given in Annexure A and B proposed to be made applicable to the controlled areas specified in Annexure B.

Notice is hereby given that the Draft Development Plan shall be taken into consideration by the Government on or after expiry of a period of thirty days from the date of publication of this notification in the Official Gazette together with objection and suggestions, if any, which may be received by the Director, Urban Local Bodies Department, Haryana, Bays No. 11-14, Sector -4, Panchkula, for the area falling within Municipal Council limit and to Director, Town and Country Planning Department, Haryana, Aayojna Bhawan, Sector-18A, Madhya Marg, Chandigarh, for the area falling outside Municipal Council limit, from any person with respect to the Draft Development Plan, before the expiry of the period so specified.

**Drawings**

- 1 Existing Land Use Plan bearing Drawing No. DTP (JH) 15/99, dated the 29th June, 1999 (already published *vide* notification No. CCP (NCR)/JCA-1/2003/2523, dated the 30th October, 2003 in the Haryana Government Gazette, dated the 30th October, 2003).
- 2 Existing Land Use Plan bearing Drawing No. DTP (JH) 418/2012, dated the 02nd February, 2012 for part controlled Area number-IV around municipal limits of Bahadurgarh notified *vide* Haryana Government Gazette, notification No. CCP (NCR)/JJR/BGH/CA-4/A/2006/1423, dated the 13th June, 2006, published on 13th June, 2006
- 3 Draft Development Plan-2041 AD for Bahadurgarh Controlled Areas I, II, III and IV (part) bearing Drawing No. D.T.P. (JH) 595/19, dated the 10th July, 2019.

**Annexure-A**

**Explanatory note on the Draft Development Plan Bahadurgarh-2041 AD for the controlled area I, II, III and IV (part).**

**I      Historical Background:-**

The Estate of Bahadurgarh alongwith 25 other villages were conceived by Bahadurkhan and Taj Mohammad of Faruknagar in Jagir in 1755 AD. The town was known as Sharafabad, when it was handed over to the Bahadurkhan and Taj Mohammad, who ruled it for over 40 years and built a fort here. The town and its dependent villages were bestowed upon to Mohammed Ismail Khan, brother of the Jhajjar Nawab by Lord Lake, Ismail Khan's family retained this Estate till 1857, the estate became part of the Rohtak District in the year 1860.

**II      Location and Regional Setting:-**

Bahadurgarh town is situated on Delhi-Hisar National Highway number 9 at a distance of 37 Kilometres from Delhi. It is located between 76°-55'-25" East longitude and 28°-43'-50" North latitude. The Najafgarh town and Nangloi village, which are important settlements of National Capital Region (NCR) Delhi, are located at a distance of 10 Kilometres and 14 Kilometer respectively. The town of Bahadurgarh is very well linked with Delhi and other important towns of Haryana such as Rohtak, Hisar by National Highway No. 9 and Railway line.

**III      Physiography:-**

Physiographical, the town is low lying and slopes towards South-East. The old settlement rests on a mound in the South-East. The trends of its development are along National Highway towards west and along Bahadurgarh-Najafgarh road, Bahadurgarh-Jhajjar road and across the Railway station in North. The Western Juan drain flows North to South in the middle of town and falls into Drain number 8 in Delhi. The underground water is brackish and in the year 2001, the canal based water supply has been launched. Since, the town is low lying, it is prone to floods.

#### **IV Demographic profile:-**

As per 1991 census, the town had a population of 57235 persons. The past trend of its population growth indicates that in spite of its closeness to Delhi, Bahadurgarh town could not achieve high growth rate due to its local problems of brackish underground water and weak urban infrastructure.

The decade-wise population of Bahadurgarh town since 1961 is as under:-

**Population of Bahadurgarh Town**

<b>Year</b>	<b>Population</b>	<b>Decadal Percentage Growth</b>
1961	14,982	-
1971	25,812	72.28
1981	37,488	45.23
1991	57,235	52.67
2001	1,31,925 (including village abadi in urbanisable area)	150.62
2011	1,84,540	39.90

The projected growth rate will be as under:

<b>Year</b>	<b>Population</b>	<b>Growth rate</b>
2011-2021	291573*	58%
2021-2031	463600*	59%
2031-2041	737124 say 737000*	59%

#### **\*Projected population**

#### **V Economic Characteristics:-**

The main problem of brackish water of this town has been solved now as the canal based water supply for the town has been commissioned recently. With the result, now the Industrial growth of the town has picked up. The Industrial base of this town is further going to be strengthened as some of the industries of non-conforming area of Delhi, which have been closed by the order of the Hon'ble Supreme Court of India, are also being set up at Bahadurgarh, being a nearest place of Delhi.

#### **Land use proposals:-**

The Bahadurgarh town has been proposed to be developed for population of 7.37 Lakh persons for 2041 AD.

Description of different land uses is as under:-

<b>Serial Number</b>	<b>Land Use</b>	<b>Total Area (in Hectares)</b>	<b>Percentage of Total Area (%)</b>
1.	Residential	2283	38.20
2.	Commercial	274	4.58
3.	Industrial	1149	19.24
4.	Transport and Communication	781	13.07
5.	Public Utilities	228	3.81
6.	Public and Semi Public uses	287	4.80
7.	Park and Open Spaces	974	16.30
	<b>Total</b>	<b>5976</b>	<b>100.00</b>

Area of the existing town and villages falling in urbanizable Area=252 Hectare

#### **Description of various land uses:-**

##### **1 Residential:-**

The Draft Development Plan-2041 AD of Bahadurgarh town has been designed for the projected population of 7.37 Lakh. In this Plan, an area of 2283 hectares has been reserved for residential purpose. The sector number 2, 6, 7, 9, 9A, 10, 11, 13 have already been developed by Haryana Sahri Vikas Pradhikarn (HSVP). Moreover, licenses for

development of residential plotted/group housing colony have been granted in sector 3, 3A, 4A, 14, 15, 28, 28A, 29, 35, 36, 37. The residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector.

Apart from the proposal to increase the density, the following provisions have also been made in the Development Plan:

- (1) The additional area for infrastructure shall be provided in the already planned/ developed residential sectors to meet out the requirement of the additional population.
- (2) The minimum width of the roads in a residential colony / sector shall not be less than 12 meters.
- (3) The minimum area for parks /open spaces in a residential colony/ sectors shall be planned in such a manner that it shall meet the minimum norm of 2.5 sq. meters per person.

## **2 Commercial:-**

In order to cater the commercial needs of Bahadurgarh town, an area of 274.00 hectares has been reserved for commercial purpose. An Auto Market has been developed along National Highway-9 in an un-organized way causing traffic jams and accidents. In order to solve this problem the said Auto-market has been proposed to be shifted to a new site, earmarked in sector-12. Sector 4 has been reserved for commercial sector in the mid of the town. Moreover, commercial pockets in sector 9, 12, 27, 35, 36, 38, 44 have been reserved. Besides this, all residential sectors would be developed on neighborhood planning concept, the local commercial needs of each sector would be accomplished within those sectors by developing local shopping centers.

## **3 Industrial:-**

In this Draft Development Plan, total area of 1149.00 hectare has been proposed under industrial use keeping in view the high demand of industrial land due to shifting of industries from Delhi. The Sectors 4B, 16, 17, 19 part, 21, 22 have already been developed by Haryana Shahari Vikas Pradhikaran/Haryana State Industrial and Infrastructure Development Corporation. Beside these sector no. 18, 18 A, 20 part, 23, 24 part, 33, 34, 43 and 49 have also been proposed for the industrial purpose.

## **4 Transport and Communication:-**

In the Draft Development Plan 2041 AD, an area of 781.00 hectares has been proposed under Transport and Communication use. Bye – pass V-1 road 75 meter wide starting form sector-9 at National Highway number 9 and ends up again at National Highway 9 near sector-33 has already been developed and is functional. Another one northern periphery (V-2A) road 60 meter wide starting from Delhi territory above sector 23, 24, 44, 49, 50, 51, 47, 48 and 31 meeting with National Highway-9 near village Jakhoda has been proposed for smooth flow for traffic. For Intra-city traffic, a network of 60 meter and 45 meter wide roads on the grid iron pattern, have been proposed. Metro rail has already been constructed and is functional up to Sector-6. Metro rail along National Highway-9 in the Northern side green belt has been proposed up to controlled area boundary under this development plan.

Bahadurgarh is basically an industrial town. An area of 47 hectare has been proposed in sector 17A for railway yards, railway station and siding, roads transports depots and parking areas. A pocket of an area of 19.0 hectare has been proposed in sector 38 for transport and communication purposes. Sector 32 earlier reserved for Transport and Communication Zone in Final Development Plan Bahadurgarh 2031AD which has now been proposed as industrial zone in view of the increased demand for industrial purpose and potential of the area. The V2-B road has been straightened near sector-32 and the open space area in the north of sector-32 has been merged in industrial sector-32. The hierarchy of the right of way of major roads has been proposed as under:

<b>Serial Number</b>	<b>Classification</b>	<b>Name of roads</b>	<b>Land reservation</b>
1	V-1	Bye Pass	75 Meter wide road along with 100 meter green belt on both sides.
2	V-1A	Rohtak-Delhi National Highway number-9	Existing width along with 60 meter wide green belt on both sides.
3	V-2	Sector dividing road	60 Meter wide.
4	V-2 A	Periphery road	60 Meter wide road along with 30 meter green belt on both sides.

5	V-2 b	Periphery road	60 Meter wide road along with 30 meter green belt on outer sides.
6	V-2 C	Bahadurgarh-Jhajjar, Bahadurgarh-Beri, Bahadurgarh-Sidipur, Bahadurgarh-Badli road	60 Meter wide along with 30 meter green belt on both sides.
7	V-3	Sector dividing road	45 Meter wide road.
8	V-3 A	Bahadurgarh-Najafgarh, Bahadurgarh-Nahra road	Existing width to be widened upto 45 meter wide.
9	V-3 B	Sector dividing road	30 Meter wide road (Developed road).

#### **5 Public Utility Zone:-**

In order to cater to the needs of projected population of 7.37 Lakh persons an area of 228.00 hectares has been reserved for public utility uses. The area reserved under public utility use has been proposed in sectors 7, 17, 22A, 23, 30, 33, 36, 37, 38, 44 and 49 and in agricultural zone. Earlier, in the Final Development Plan Bahadurgarh 2031AD above sector-29, a pocket was reserved for public utility zone which has now been planned for residential purpose for better planning.

#### **6 Public and Semi-Public Use Zone:-**

In the Regional Plan of National Capital Region, Bahadurgarh town has been identified as a Delhi Metropolitan Area town and as per recommendations of the said plan; Bahadurgarh town would accommodate the offices and institutions of Public and private sector enterprises, which would be shifted out of Delhi for the de-congestion of National Capital. Keeping in view the aforesaid proposal, an area of 287.00 hectares has been proposed to be developed as Public and Semi Public uses in the Draft Development Plan. These Public and Semi-Public uses would also accommodate town level community facilities such as Technical Colleges, Technical Training Institutes, Medical Institutes, Hospitals, Fire Station and Government Offices etc. The area reserved under Public and Semi Public Use is proposed in sectors 3A, 5, 7, 10, 12, 13, 14, 19, 30, 31, 38, 45 and 50.

#### **7. Open Spaces and Green Belts:-**

The 974.00 hectare area has been proposed under open spaces and green belts. Sector 5 (Part) has been earmarked for town level park with an area of 37 hectares. Areas of 7.00 hectare and 5.00 hectare have also been proposed for parks in sector 7 and 11 respectively. An area of 6 hectare has been proposed for stadium and play ground in sector -11. Sector 39, 12 A and 22A part also reserved under open spaces. Area of 9.00 hectare and 13 hectare in sector 44 and 46 respectively has also been proposed for parks, sports ground, stadium. Beside this green belts along roads, railway track and drains/canal have also been proposed as shown in the plan. The 30 mtr. wide green belt on northern side along outer periphery road (V-2A) as per Final Development Plan Bahadurgarh 2031AD now being omitted.

#### **8. Water Conservation/ Natural Conservation Zone Area:-**

Natural Conservation Zone (NCZ) is identified as the environmentally sensitive area. As per the Regional Plan-2021 AD, the Agriculture, Horticulture, Pisiculture, Social Forestry, afforestation and Regional Recreational activities with construction not exceeding 0.5% of the permissible activities in this zone. In order to identify the Natural Conservation Zone, the ground truthing exercise is being carried out and after finalization of the same, in case, any site is identified as NCZ, then the provisions of NCZ will be applicable over that area irrespective of the proposals given in the plan. Till then finalization of Ground Truthing about 11.00 hectare areas, expected to be covered under NCZ in proposed Urbanizable area have been earmarked under water conservation/Natural conservation zone.

#### **9 Agricultural:-**

The remaining area in the controlled area is kept as agriculture zone. This will however not prevent the essential building development within this area such as the extension of existing villages contiguous to Abadi-deh, if undertaken as a project sponsored or approved by the Government and other activities included as permissible activities in the Zoning regulations under appendix 'B' to annexure 'B' ancillary and allied facilities necessary for the maintenance and improvement of this area as agricultural land which is proposed to serve as an open country side for the town as a whole. Approximately, 10 Hectares of area has been earmarked for dairy farming, which are to be shifted from the old town on Sidipur road.

### **Zoning Regulations:-**

The legal sanctity to the proposal regarding land use is being given to the effect by a set of zoning regulations (Annexure B) which form a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also very elaborately detail out allied and ancillary uses which will be permitted in the various major land uses and stipulate that all change of land use and development shall be in accordance with the details shown in the master plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce power controls.

### **ANNEXURE- B**

Governing use and development of land in the Controlled Areas of Bahadurgarh as shown in Draft Development Plan Drawing No DTP (JH) 595/19, dated the 10th July, 2019.

#### **I. General:-**

- (1) These Zoning Regulations, forming part of the Development Plan for the Controlled Areas Bahadurgarh shall be called Zoning Regulations of the Development Plan for the Controlled Areas Bahadurgarh.
- (2) The requirement of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the development plan and shall be in addition to the requirements of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the rules framed there under.

#### **II. Definitions:-**

##### **In these regulations:-**

- (a) "approved" means approved under the rules;
- (b) "building rules" means the rules contained in part VII of the rules;
- (c) "Drawing" means Drawing No. DTP (JH) 595/19, dated 10<sup>th</sup> July, 2019
- (d) "Building Code means" the Haryana Building Code 2017.
- (e) Floor area ratio (FAR)" means a quotient obtained by dividing the multiple the total covered area of all floors and hundred, by the area of plot i.e.

$$\text{FAR} = \frac{\text{Total covered area}}{\text{Plot area}} \times 100$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered permitted roof projections, lift room, mumty, balcony, basement if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking and pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), open court yard of permitted size shall not be counted towards FAR.

Provided that, area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor:

Provided further that in case the ventilation shaft area is more than three square metres, it shall not be counted in FAR;

- (f) 'Fuel station' means the fuel filling station providing retail supply of fuel for automobiles which shall include petrol pumps, CNG station, bio fuels, charging stations, battery providing stations etc.
- (g) 'Group Housing" means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing'
- (h) 'Light Industry' means industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes or odors, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power.
- (i) 'Local Service Industry' means an industry the manufacture and product of which is generally consumed within the local area for example; bakeries, ice-cream manufacturing aerated water, atta chakkies with power, laundry, dry cleaning and dyeing repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of household utensils, shoe making and repairing, fuel depots etc. provided no solid fuel is used by them.
- (j) 'Medium Industry' means all industries other than Light Industry and Local Service Industry and not omitting obnoxious or injurious fumes and odours.
- (k) 'Extensive Industry' means an industry set up with the permission of the Government and is extensive, employing more than 100 workers and may use any kind of motive power of fuel provided they do not have any obnoxious features.

- (l) 'Heavy Industry' means an industry to be set up in public or semi public or private sector with the permission of the Government ( The cost of plant machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);
- (m) 'Obnoxious or Hazardous Industry' means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive, inflammable material etc. and other hazard to the health and safety of the community.
- (n) 'Material Date' means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under :-

<b>Serial Number</b>	<b>Controlled area</b>	<b>Material date</b>
1	Controlled Area around municipal Bahadurgarh notified <i>vide</i> Punjab Government Gazette Notification No. 3959-2TCP-64/29556, dated 7th November, 1964 published on 26th February, 1965.	26th February, 1965
2	Additional Controlled Area around Bahadurgarh notified <i>vide</i> Haryana Government Gazette notification No. 4779-10DP-84/9720 dated 25th June, 1984, published on 10th July, 1984.	10th July, 1984
3	Additional Controlled Area number-III Bahadurgarh notified <i>vide</i> Haryana Government Gazette notification No.CCP-96/8681 dated 12th June, 1996, published on 18th June, 1996.	18th June, 1996
4	Controlled Area around municipal limits of Bahadurgarh notified <i>vide</i> Haryana Government Gazette notification No. CCP (NCR)/JJR/BGH/CA-IV/A/2006/ 1423 dated 13th June, 2006, published on 13th June, 2006	13th June 2006

- (o) 'Non Confirming Use' in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the Draft Development Plan.
- (p) 'Public Utility Service' building means any building required for running of public utility services such as water supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal service including a fire station.
- (q) 'Rules' means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965 and the rules framed under the Haryana Municipal Committee Act, 1973;
- (r) 'Sector Density', 'Colony Density' and 'Town Planning Scheme Density' shall mean the number of persons per hectares in sector area, colony area or Town Planning Scheme, as the case may be;
- (s) 'Sector Area', 'Colony Area' and 'Town Planning scheme area' shall mean the area of the sector or colony or of the scheme as bounded within the major road system shown on the drawing and /or as shown in the approved layout of the sector/ colony/scheme;

**Explanation:-**

- (1) In this definition the 'Sector Area' or 'Colony Area' or 'Town Planning Scheme Area' shall mean the area of the Sector/ Colony/ Town Planning Scheme as shown on the drawing or on the approved layout plan of the Colony/Sector/ Town Planning Scheme which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony or the scheme as the case may be;
- (2) Benefit of 50% of the area falling under major roads and their adjoining green belts, if any, shall be allowed for plotable area/floor area ratio (FAR) in case of plotted/group housing colony;
- (3) In the layout plan of Town Planning scheme, colony or sector, other than industrial scheme/colony/sector, the land reserved for roads, open space, schools, public and community building and other common uses shall not be less than 45% of the gross area of the land under the Town Planning scheme/colony/sector;
- (4) For the purposes of calculation of sector density or colony density it shall be assumed that 55 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons per building plot or

as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot however, only one dwelling unit shall be assumed.

- (5) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Lincencing Policy; Floor Area Ratio and Density shall be the governing parameters instead of plotable area.
- (t) 'Site Coverage' means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (u) The term "Act", "Colony" "Colonizer" "Development plan", "Sector", 'Scheme' and "Sector Plan", shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and rules, 1965 and the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and the rules framed there under.
- (v) 'Farm House' means a house constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of:
  - (i) Dwelling unit, i.e. main use,
  - (ii) Farm shed i.e. Ancillary use.

**Notes:-**

- (1) The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause XIX regarding "provision of farm houses outside adadi- deh in agricultural zone".
- (2) The farm sheds shall be governed by the restriction mentioned in clause XIX regarding building control and site specifications.
- (w) 'Ledge or Tand': mean a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one metres ;
- (x) "Loft" shall mean an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;
- (y) "Mezzanine floor" means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to  $\frac{1}{2}$  (half) of the area of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres (clear height) above floor level;
- (z) 'Subservient to Agriculture':- mean development and activities, which are required to assist in carrying out the process of "agriculture" such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation drains, pucca platform, fencing and boundary walls, water hydrants etc;
- (za) "Rural Industries Scheme" means industrial unit, which is registered as rural Industries schemes by the Industries Department;
- (zb) "Small Scale Industries" means Industrial unit, which is registered as Small Scale Industry by the Industries Department.
- (zc) "Agro based Industries" means an industrial unit, which uses food grains, fruits or Agro waste as raw-material;
- (zd) "Information Technology Industrial Units" means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;
- (ze) "Cyber Park/ Information Technology Park" means an area developed exclusively for locating software development activities, and Information Technology Enabled services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (zf) "Cyber City" means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies Information Technology Enabled services; wherein no manufacturing units may be allowed;
- (zg) Green belts means those are belts of lands which have been sound along the sector/periphery road in development plan which is used for widening of roads specific in future.
- (zh) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963, (Punjab Act 41 of 1963) and the rules 1965 and the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and the rules framed thereunder;

**III. MAJOR LAND USES/ZONE:-**

1. (i) Residential Zone  
(ii) Commercial Zone  
(iii) Industrial Zone  
(iv) Transport and Communications Zone  
(v) Public Utility Zone  
(vi) Public and Semi-Public Zone  
(vii) Open Spaces Zone.  
(viii) Agriculture Zone.  
(ix) Natural Conservation Zone/Reserved Pocket.
2. Classification of major land uses is according to Appendix ' A'.

**IV. DIVISION INTO SECTORS:-**

Major land uses mentioned at serial numbers (i) to (vii) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown on the concerned development plan drawing and each sector shall be designated by number as indicated on the drawing.

**V. DETAILED LAND USES WITHIN MAJOR USES:-**

Main ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land use zone are listed in Appendix B sub-joined to these zoning regulations.

**VI. SECTOR NOT RIPE FOR DEVELOPMENT:-**

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building thereon from considerations of compact and economical development of the controlled area, till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for the sectors are ensured to his satisfaction.

**VII. SECTORS TO BE DEVELOPED EXCLUSIVELY THROUGH GOVERNMENT ENTERPRISES:-**

Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.

**VIII. LAND RESERVATION FOR MAJOR ROADS:-**

- (1) Land reservation for major roads marked in the Drawing shall be as under:-

<b>Serial Number</b>	<b>Classification</b>	<b>Name of roads</b>	<b>Land reservation</b>
1	V-1	Bye Pass	75 Meter wide road along with 100 meter green belt on both side.
2	V-1A	Rohtak-Delhi National Highway number-9	Existing width along with 60 meter wide green belt on both side.
3	V-2	Sector dividing road	60 Meter wide.
4	V-2 A	Periphery road	60 Meter wide road along with 30 meter green belt on both side.
5	V-2 b	Periphery road	60 Meter wide road along with 30 meter green belt on outer side.
6	V-2 C	Bahadurgarh-Jhajjar, Bahadurgarh-Beri, Bahadurgarh-Sidipur, Bahadurgarh-Badli road	60 Meter wide along with 30 meter green belt on both side.
7	V-3	Sector dividing road	45 Meter wide road.
8	V-3 a	Bahadurgarh-Najafgarh, Bahadurgarh-Nahra road	Existing width to be widened upto 45 meter wide.
9	V-3 B	Sector dividing road	30 Meter wide road (Developed road).

- (2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.

(3) Benefit of only 50% of the area falling under major roads and adjoining green belts, if any, shall be allowed towards plotable area/ floor area ratio in the Plotted/Group Housing Colony, while approving the layout plans for the sector/colony to be developed by Haryana Shahri Vikas Pradhikaran and private colonizers. In case of commercial colony and information Technology park/cyber city the benefit of 10% of Floor area ratio of the total area of the site or area falling under green belt and sector roads whichever is less shall be allowed.

(4) Benefit of tradable FAR, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies;

**IX. Non confirming uses either existing or having valid Charges of land use permission:-**

1. With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the development plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director, but not exceeding ten years, provided that the owner of the industry concerned:
    - (a) Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges, toward, the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;
    - (b) During the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent to the satisfaction of the Director.
    - (c) Shall not be allowed to expand the existing project within the area of non-conforming use.
  2. With regard to the projects having valid Change of land use permission and located in the zones other than confirming use zone in the development plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue, provided that the owner of the building concerned.
    - (a) undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges, toward, the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf; and,
    - (b) During the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent to the satisfaction of the Director.

## X. DISCONTINUANCE OF NON-CONFORMING USES:-

- (1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.
  - (2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of fifty percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
  - (3) After the discontinuance of projects included under clauses IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
  - (4) After a lapse of period fixed under clause IX (1) the land shall be allowed to be re-developed or used only for conforming use.

## **XI THE DEVELOPMENT TO CONFORM TO SECTOR PLAN AND ZONING PLAN:-**

Except as provided in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

**XII. INDIVIDUAL SITE TO FORM PART OF APPROVED LAYOUT OR ZONING PLAN:-**

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless:-

- (i) the plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and
  - (ii) the plot is accessible through a road laid out and constructed up to the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

### XIII. MINIMUM SIZE OF PLOTS FOR VARIOUS TYPES OF BUILDINGS:-

- (1) The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:-  
(i) Residential plot 50 square meters

- (ii) Residential plot on subsidised industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government. 35 square meters
  - (iii) Shop-cum-residential plot 100 square meters
  - (iv) Shopping booths including covered corridor or pavement in front. 20 square meters
  - (v) Local service industry plot 100 square meters
  - (vi) Light Industry plot 250 square meters
  - (vii) Medium Industry Plot 8000 square meters
- (2) The area norms for Group Housing Colony, plotted residential colony and commercial colony shall be in accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in a case group housing scheme is floated by Haryana Shahri Vikas Pradhikaran or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme;

#### **XIV. SITE COVERAGE/ HEIGHT AND BULK OF BUILDING UNDER VARIOUS TYPES OF BUILDINGS:-**

The site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.

#### **XV. BUILDING LINES IN FRONT SIDE AND REAR OF BUILDING:-**

These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.

#### **XVI. ARCHITECTURAL CONTROL:-**

Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared as per clause 6.4 of Haryana Building Code 2017.

#### **XVII. RELAXATION OF AGRICULTURAL ZONE:-**

In the case of any land lying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan:-

- (a) for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the colonizer has purchased the land for the said use and development prior to the material date and the colonizer secures permission for this purpose as per rules.
- (b) for use of land as in individual site (as distinct from an industrial colony).

#### **Provided that:-**

- (i) the land was purchased prior to the material date;
- (ii) the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
- (iii) the owner of the land secures permission for building as required under the rules and
- (iv) the owner of the land undertakes to pay to the Director as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

#### **Explanation:-**

The word 'purchase' used in this regulation shall mean acquisition of full proprietary rights/lease right for such period as may be specified by the Government for different purposes etc.

#### **XVIII. DENSITY:-**

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Deen Dayal Jan Awas Yojna Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy, 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector.

#### **XIX. PROVISION OF FARM HOUSE OUTSIDE ABADI- DEH IN AGRICULTURAL ZONE:-**

Farmhouses shall be allowed only for bona fide use of landowner(s) provided he does not own a house in any urban area because the real object for allowing farmhouses in agriculture zone is to meet the housing needs of the farmers on a small portion of the farm so that he can take care of his agriculture produce while living on that farm. Hence, a farm house in agriculture zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions :-

	<b>Size of farm house</b>	<b>Main building of the dwelling unit</b>	<b>Ancillary building of main dwelling unit</b>
<b>(i) Site Coverage</b>	2 Acres minimum but CLU permission for the area falling under road reservation /proposed road widening as per Development Plan, shall not be considered. However the net area should not be less than 1.5 acres after excluding the area falling under the green belt/ restricted belt and falling in Agriculture zone from applied area of 2 acres.	As applicable to residential plot equivalent to 250 sq.yds	1 percent of the farm land (not more than 40% shall be used for labour/servant quarters)
	Up to 3 acres	As applicable to residential plot equivalent to 375 square yards.	-do-
	Up to 4 acres and above	As applicable to residential plot equivalent to 500 square yards.	-do-
<b>(ii) Height and Storey</b>		11 metres, three storeyed	4 metres, single Storey.

**(iii) SET BACK:-**

It shall be at least 10 meters away from the edge of the agricultural land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under:

- (a) Where the road is by pass to a Scheduled Road. 100 metres.
- (b) Where the road is a Scheduled Road 30 metres or as shown in the Development Plan
- (c) Any other road. 10 meters.

**(iv) APPROACH ROAD:-**

Any revenue rasta/ road is defined in the revenue record.

**(v) BASEMENT:-**

Basement shall be permitted to the maximum extent of ground floor coverage and uses are permitted as per the Haryana Building Code-2017.

**(vi) LEDGE, LOFT AND MEZZANINE FLOOR:-**

Ledge, loft and mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given in clause -II of zoning regulations of Development Plan.

**(vii) SERVICE WATER SUPPLY AND DRAINAGE:-**

- (a) Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case of farm house is built.
- (b) Open sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of Dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
- (c) Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of Rules.
- (d) The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.

**(viii)** The owner shall be permitted to construct boundary wall around the main dwelling unit and ancillary portion thereof and around remaining area of farm barbed wire fencing shall be allowed.

**(ix)** The Change of Land Use permissions for setting up of farmhouse shall be considered in the area other than over exploited or critical areas as declared by Central Ground Water Board.

Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any scheme sponsored by the State Government/State Agency for the proper utilization of the rural zone.

**XX. PROVISION OF INFORMATION TECHNOLOGY UNITS AND CYBER PARKS/ CYBER CITIES:-**

(i) **LOCATION:-**

- (a) Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas/Industrial Zones only;
- (b) Cyber Parks/Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial abutting sector roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks.
- (c) Cyber Cities: - The location of such a facility will be decided by the Government.

(ii) **SIZE :-**

<b>Serial number</b>	<b>Type</b>	<b>Size</b>
1	Information Technology Industrial Unit	1 to 5 acres
2	Cyber Park/Information Technology Park	5 to 15 acres
3	Cyber City	Minimum 50 acres

(iii) **MISCELLANEOUS:-**

I. **Parking:-**

Parking will be as per the provisions of Haryana Building Code, 2017 as amended from time to time.

II. **Other Activities:-**

- (a) Incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the gross area of the Cyber Park/Information Technology Park;
- (b) Only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the Cyber City shall be permitted for Commercial/Institutional uses.
- (c) No residential plotted development shall be allowed in a Cyber City;
- (d) For a Cyber City Project if allowed in Agricultural Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/drainage etc;

III. The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.

**XXI SETTING UP OF COMMUNICATION TOWERS:-**

Permission of Mobile Towers within the Controlled area shall be granted as per the policy instructions of Departments memo dated 10.03.2015 and as amended from time to time.

**XXII SAFETY AGAINST SEISMIC HAZARDS:-**

As the Development Plan area falls in Zone IV as per Seismic Zone map of Indian Standard IS 1893:2002 and hence is considered as High Risk Zone. In order to take care of the same “the whole urban development shall be checked for safety against intensity “VIII” probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in buildings and infrastructure as found necessary”.

**XXIII BRICK KLINS IN CONTROLLED AREAS:-**

Siting of the brick kilns in the Controlled Areas shall be governed by the respective policy/ guidelines issued by the Competent Authority from time to time.

**XXIV RELAXATION OF DEVELOPMENT PLAN:-**

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the development plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

**APPENDIX A**  
**CLASSIFICATION OF LAND USES**

Main code	Sub code	Main group	Sub group
<b>100</b>		<b>Residential</b>	Residential Sector on neighborhood pattern
<b>200</b>		<b>Commercial</b>	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government Office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270		Professional Establishments
<b>300</b>		<b>Industrial</b>	
	310		Service Industry
	320		Light Industry
	330		Extensive Industry
<b>400</b>		<b>Transport and Communication</b>	
	420		Roads, road transport depots and parking areas, fuel station and garage
	450		Telephone Exchanges, Telegraph offices etc
	460		Broadcasting Station
	470		Television Station
<b>500</b>		<b>Public Utilities</b>	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including Sewage Treatment Plant and disposal works
	530		Electric power plants substation etc.
	540		Gas Installation and Gas work.
	550		Solid Waste Management sites.
<b>600</b>		<b>Public and semi public</b>	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
	640		Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature

<b>700</b>		<b>Open Spaces</b>	
	710		Sports Grounds, Stadium and Play Grounds
	720		Parks
	730		Green Belts, Garden and other Recreational Uses.
	740		Cemeteries, crematories etc
	750		Fuel stations and Bus queue shelters
	760		Water Bodies/lakes
<b>800</b>		<b>Agricultural land</b>	
<b>1000</b>		<b>Natural Conservation Zone/Reserved Pockets</b>	Agriculture and Horticulture Pisciculture Social Forestry, afforestation and Regional Recreational activities with construction not exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority.

**APPENDIX B**

The permissible activities given under main land uses shall be allowed in accordance with the policy/parameters approved by the Government and/or at sites as approved by the Competent Authority in the Sector/Colony/Scheme Plan.

**I RESIDENTIAL ZONE**

- (i) Residence
- (ii) Social community religious and recreational buildings
- (iii) Public utility buildings.
- (iv) Educational buildings and all types of school and college where necessary.
- (v) Health institutions.
- (vi) Cinemas
- (vii) Commercial and professional offices.
- (viii) Retail shops and restaurants, Dhaba.
- (ix) Local service industries.
- (x) Fuel stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and rickshaw stand.
- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs to ancillary to residential use
- (xiv) Starred hotels
- (xv) Clubs/community Centres
- (xvi) Communication Towers
- (xvii) Guest/Boarding Houses
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide

**II COMMERCIAL ZONE**

- (i) Retail Trade.
- (ii) Wholesale Trade.
- (iii) Warehouses and storages.
- (iv) Commercial offices and banks.
- (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like theatres, club, Dramatic Club, etc.

- run on commercial basis.
- (vii) Professional establishments.
  - (viii) Residences on the first and higher floors.
  - (ix) Local service industry.
  - (x) Public utility buildings.
  - (xi) Fuel stations and service garages.
  - (xii) Loading and unloading yards.
  - (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga and rickshaw stand.
  - (xiv) Town parks.
  - (xv) Communication Towers
  - (xvi) Any other use which the Director in public interest may decide.

### **III INDUSTRIAL ZONE**

- (i) Light industry
- (ii) Medium industry
- (iii) Obnoxious and Hazardous Industry
- (iv) Heavy industry
- (v) Service industry
- (vi) Warehouse and storages
- (vii) Parking, loading and unloading area
- (viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and rickshaw stand
- (ix) Public utility, community buildings, retail shops, banks, dhabas, restaurants, two/three star hotels and insurance offices subject to a maximum limit of 3 percent of the total area of the sector as under:

Serial Number	Name of Facility	Area		No. of facilities	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio	Approach Road
		Minimum	Maximum					
1	Dhabas	500 sq m	1000 sq m	2	50 sq m	40 %	0.40	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 sqm	2000 sq m	2	10 %	30 %	1.50	Minimum 18 metres
3	Two/ Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 metres
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15 %	30 %	As per commercial policy	Sector Dividing Road with the provision of a service road

- (x) Fuel stations and service garages.
- (xi) Liquid Petroleum Gas godowns permitted by the Director.
- (xii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units
- (xiii) Health Facilities like Hospital, Dispensary, Nursing Home, Clinic as under: -

Serial number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Residential component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Hospital	2.5 Acres	5.0 Acres	1	15 %	33 %	100 %
2	Dispensary	1.0 Acre	1.5 Acres	1	15 %	33 %	100 %

3	Nursing Home	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60 %	100 %
4	Clinic	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60 %	100 %

- (xiv) Industrial Colony with a minimum area of 15 acres. The area utilization shall be as per policy issued vide ACS,T and CP, Hry and memo No. 388/PA(RB)/2015/7/16/2006-2TCP dated 01.10.2015 and as amended upto date.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants.
- (xvii) Weighing Bridge
- (xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

- Note:**
- \* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;
  - \* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

- (xix) Any other use, which the Government may in public interest decide.

#### IV TRANSPORT AND COMMUNICATION ZONE

- (i) Railway yards, railway station and siding.
- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots and parking areas.
- (iii) Airports and Air Stations.
- (iv) Telegraph offices and Telephone exchange.
- (v) Broadcasting stations.
- (vi) Televisions station.
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places.
- (viii) Fuel stations and service garages.
- (ix) Parking spaces, bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/ rickshaw stands.
- (x) Logistics Hubs/Container Yards, In land container Depot, Container Freight Station.
- (xi) Communication Towers.
- (xii) Weighing Bridge.
- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 20% of the total area of the sector.
- (xiv) Dhabas, as per prevailing policy.

#### V PUBLIC UTILITIES

- (i) Water supply installations including treatment plants.
- (ii) Drainage and Sanitary installations including sewage treatment plants and disposal works.
- (iii) Electric Power plant and sub-station including grid sub-station.

- (iv) Gas installations and Gas works.
- (v) Solid Waste management Sites.

## **VI PUBLIC AND SEMI PUBLIC USES ZONE**

- (i) Government offices, Government Administration centres, secretariats and police station.
- (ii) Educational, cultural and religious institutions.
- (iii) Medical health institutions.
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly noncommercial nature.
- (v) Land belonging to defence.
- (vi) Communication Towers.
- (vii) Dhabas, Restaurants as under: -

<b>Serial number</b>	<b>Name of Facility</b>	<b>Area</b>		<b>No. of facilities in a sector</b>	<b>Commercial component</b>	<b>Maximum Ground Coverage</b>	<b>Floor Area Ratio</b>
		<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>				
1	Dhabas	500 sq. m	1000 sq. m	2	50 sq. m	50 %	40 %
2	Restaurants	1000 sq. m	2000 sq. m	2	10 %	30 %	150 %

- (viii) Fuel Stations
- (ix) Any other use which Government in public interest may decide.

## **VII OPEN SPACES**

- (i) Sports ground, stadium and play grounds.
- (ii) Parks and green belts, garden and other recreational uses.
- (iii) Cemeteries crematories etc.
- (iv) Fuel stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director.
- (v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.
- (vi) Communication Towers.
- (vii) Water bodies/ Lakes/water recharge zone.
- (viii) Mela Ground and Multipurpose Ground.
- (ix) Any other use which the Government may in public interest decide.

## **VIII AGRICULTURE ZONE**

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh
- (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restriction as laid down in zoning regulation XIX
- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation.
- (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken a project approved or sponsored by the Central Government, or State Government
- (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant
- (vii) Bus Stand and railway station
- (viii) Air ports with necessary buildings
- (ix) Wireless stations
- (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director
- (xi) Weather stations
- (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles

- (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site
- (xv) Cremation and burial grounds
- (xvi) Fuel station and service garages
- (xvii) Renewable and non-renewable energy power plants
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director.
- (xix) Rural Industry Scheme/Small Scale Industrial units shall be allowed subject to fulfillment of the following conditions, provided that the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works Defence Act, 1903' around Defence installations, if any:

<b>A. Siting norms</b>	
Zone	Norms
Medium potential zone	Within 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbanisable boundary)
	SSI Non-polluting green, orange category units up to 5 acres

  

<b>B. Approach norms</b>	
Medium Potential zone	Minimum 30 ft wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission in agriculture zone for industrial use. However, in case industrial Change of Land Use permission stands granted on 5 karam (27.5 ft) wide revenue rasta/public road, then application for CLU permission on the said road, shall be considered subject to the condition that the project proponent donates 1 karam (5.5 ft) wide strip of the applied land to the Gram Panchayat/Local Authority through Hibbanama/gift deed so as to make the approach 6 karma (33 ft) in front of the applied site.

- (xx) Non polluting Medium and Large Scale Agro-based Industries on Public road/rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway subject to the condition that site should not fall within restricted belt around the defence installation as applicable for such installation if any.
- (xxi) Dhabas, Banquet Hall, Small Restaurants, Motels, Hotels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway / Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:

Serial Number	Permissible Activity	Area		Commercial Component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 sq. meters	1 acre	50 Sqmt.	40%	40%
2	Restaurant	2000 sq. meters	1 acre	15%	30%	150%
3	Motel with banquet facilities	2.5 acres	5 acres	15%	30%	150%
4	Resort	4 acres	10 acres	15%	30%	150%
5	Amusement Park/Theme Park	2.5 acres	10 acres	15%	30%	50%

Provided the access permission is obtained from National Highway Authority of India if the site is located on National Highway, and from Executive Engineer, Public Works Department (Building and Roads) if the site is located on scheduled road.

- (xxii) Banquet Hall as per the following norms:-

Permissible Zone	Agriculture Zone
Approach	1. Minimum width of the approach road must be 18 meters 2. The access permission is required from XEN, PWD (B&R) if the site is located on scheduled road. 3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norm from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI
Area Required	Minimum area :- 2.5 acres Maximum area :- 5.00 acres
FAR	50%
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for Commercial use
Permissible Ancillary uses within FAR	10% of the allowed FAR for Gift Shop, STD Booth, Toy Centre and Flower Shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area.

**Note:** The provision of marriage palace/Banquet Hall within the Municipal Limit shall be as per the policy approved by the Department of Urban Local Bodies and as amended from time to time.

(xxiii) Microwave Towers/Stations, Seismic Centers and Telecommunication Centers

(xxiv) Communication Towers.

(xxv) Ready mix concrete Plants, Wet Mix Plants, Hot Mix Plants connected with the projects for which contract or work is assigned by Government or Government agency and to be set up on short term basis.

(xxvi) Weighing Bridge.

(xxvii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

**Note:** \* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

\* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

(xxviii) Any other use, which Government may in Public Interest, decides.

## IX Natural Conservation Zone/Reserved Pocket/Yet to be determined Pocket:

- (i) Agriculture and Horticulture.
- (ii) Pisciculture.
- (iii) Social Forestry / Plantations including afforestation.
- (iv) Regional recreational activities with no construction exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority.

**X USES STRICTLY PROHIBITED:**

Storage of Petroleum and other inflammable material without proper license.

**APPENDIX -1****Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry****(A) Computing Devices including**

Desktop  
Personal Computer  
Servers  
Work-station  
Nodes  
Terminals  
Network P.C.  
Home P.C.  
Lap-top Computers  
Note Book Computers  
Palm top Computer/PDA

**(B) Network Controller Card/ Memories including**

Network Interface Card (NIC)  
Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMICA  
SIMMs Memory  
DIMMs Memory  
Central Processing Unit (CPU)  
Controller SCSI/Array  
Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade

**(C) Storage Units including**

Hard Disk Drives/Hard Drives  
RAID Devices and their Controllers  
Floppy Disk Drives  
C.D. ROM Drives  
Tape Drives DLT Drives/DAT  
Optical Disk Drives  
Other Digital Storage Devices

**(D) Other**

Key Board  
Monitor  
Mouse  
Multi-media Kits

**(E) Printers and Output Devices including**

Dot matrix  
Laserjet  
Inkjet  
Deskjet  
LED Printers  
Line Printers  
Plotters  
Pass-book Printers

**(F) Networking products including**

Hubs  
Routers  
Switches  
Concentrators  
Trans-receivers

**(G) Software including**

Application Software  
Operating system  
Middleware/Firmware

**(H) Power supplies to Computer Systems including**

Switch Mode Power Supplies  
Uninterrupted Power supplies

**(I) Networking/Cabling and related accessories**

(related to IT Industry)  
Fibre Cable  
Copper Cable  
Cables  
Connectors, Terminal Blocks  
Jack Panels, Patch Cord  
Mounting Cord/Wiring Blocks  
Surface Mount Boxes

**(J) Consumables including**

C.D.ROM /Compact Disk  
Floppy Disk  
Tapes DAT/DLT  
Ribbons  
Toners  
Inkjet Cartridges  
Inks for Output devices

**(K) Electronic Components**

Printed Circuit Board/Populated PCB  
Printed Circuit Board/PCB  
Transistors  
Integrated Circuits/ICs  
Diodes/Thyristor/LED  
Resistors  
Capacitors  
Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)  
Plugs/sockets/relays  
Magnetic heads, Print heads  
Connectors  
Microphones/Speakers  
Fuses

**(L) Telecommunication Equipment including:**

Telephones  
Videophones

Fascimile machines/Fax cards  
 Tele-Printers/Telex machine  
 PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange  
 Multiplexers/Muxes  
 Modems  
 Telephone answering machines  
 Telecommunication Switching Apparatus  
 Anetna and Mast  
 Wireless datacom equipment  
 Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

**VSATs**

Video Conferencing Equipments  
 \* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

**(M) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-**

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network., and
- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

**Note:** Services which would not be included are:-

- Remote production/manufacturing units
- The Corporate offices of companies or their local branches
- Virtual business on Internet.

The following services which meet the above criteria would be included:-

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centres
- (iii) Content Development or Animation
- (iv) Data Processing
- (v) Engineering and Design
- (vi) Geographic Information System Services
- (vii) Human Resource Services
- (viii) Insurance Claim Processing
- (ix) Legal Database
- (x) Medical Transcription
- (xi) Payroll
- (xii) Remote Maintenance
- (xiii) Revenue Accounting
- (xiv) Supports Centres and
- (xv) Web-site Services.

ANAND MOHAN SHARAN,  
 Principal Secretary to Government Haryana,  
 Urban Local Bodies Department.

ANAND MOHAN SHARAN,  
 (PSULB-Link Officer)  
 Principal Secretary to Government Haryana,  
 Town and Country Planning Department.

